



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

 **Chemonics**  
Development works here.

# ПРАКТИЧНИЙ ІНСТРУМЕНТАРІЙ 2.0

## із управління земельними ресурсами:

---

на шляху до розширення повноважень громад



ВСЕУКРАЇНЬКА  
АСОЦІАЦІЯ  
ГРОМАД

Виконано на замовлення Програми USAID  
з аграрного і сільського розвитку  
(АГРО) - 2021





**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



**Chemonics**  
Development works here.

Публікація стала можливою завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у рамках Програми USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО), яка виконується компанією Chemonics International. Думка авторів не обов'язково є офіційною точкою зору USAID чи Уряду США.

Докладніше про Програму USAID  
з аграрного і сільського розвитку (АГРО)



## Анотація

В Україні реалізуються земельна реформа, децентралізація влади та реформа місцевого самоврядування, які передбачають передачу повноважень і ресурсів на рівень територіальних громад. Важливою складовою та запорукою реалізації цих реформ є формування спроможних громад.

Щоб допомогти органам місцевого самоврядування територіальних громад ефективно організувати свою роботу в галузі управління земельними ресурсами, за підтримки Програми USAID «АГРО» розроблено цей Практичний інструментарій, який є інструментом інноваційного управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Він описує нові шляхи вирішення проблем територіальних громад через усунення їхніх причин, наводить приклади розрахунків можливих витрат, алгоритмів дій та показує результати, яких може бути досягнуто.

В Україні відсутні приклади, коли орган місцевого самоврядування має актуальну та повну інформаційну базу наявних земельних ресурсів. Створення такої інформаційної бази та підтримка її в актуальному стані дає можливість громаді здійснювати роботи з землеустрою чи містобудування за значно нижчими вартісними показниками, а в деяких випадках проведення робіт з інвентаризації земель чи створення схеми техніко-економічного обґрунтування раціонального використання земель може і не знадобитися.

Запропоновані інструменти та розроблені рішення топ-10 основних проблем ТГ знайдуть своє застосування в більшості громад України, посприяють налагодженню прозорих відносин у сфері землеустрою, активізують громадськість та залучать її до участі у плануванні раціонального використання та охорони земель ТГ, а альтернативність запропонованих підходів значно зменшить корупційну складову в земельних відносинах.

Першу версію цього Практичного інструментарію було підготовлено на замовлення Проєкту USAID «Підтримка аграрного і сільського розвитку» та опубліковано у 2017 році, проте через динамічні зміни у законодавстві 2020 року було ухвалено рішення розробити другу версію, що бере до уваги нові законодавчі ініціативи, що розширюють повноваження громад у галузі управління земельними ресурсами (перш за все, закони України від 13.04.2020 № 554-IX «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», від 17.06.2020 № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» та «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»).

Інструментарій підготовлено під загальним керівництвом к.т.н. Сергія Кубаха, головним розробником Інструментарію є к.г.н. Катерина Резнікова за участі к.т.н. Тетяни Криштоп, Сергія Біленка, д.е.н. Андрія Мартина, Івана Фурсенка, к.ю.н. Анни Федун та д.ю.н. Павла Кулинича.

Пропоновані матеріали розраховані, перш за все, на лідерів та представників органів місцевого самоврядування територіальних громад.

# Зміст

Стор.

<b>Розділ 1.</b>	<b>Керівництво для користувача</b>	<b>9</b>
1.1.	Як користуватись Практичним інструментарієм?	9
1.2.	Розрахунок вартісних показників	11
1.3.	Структура Практичного інструментарію	12
<b>Розділ 2.</b>	<b>Основні проблеми в галузі земельних відносин, які допомагає вирішити Інструментарій</b>	<b>15</b>
ЕТАП 1		
<b>Розділ 3.</b>	<b>Інструменти вирішення проблем ТГ</b>	<b>16</b>
3.1.	Повноваження органів місцевого самоврядування ТГ	16
3.2.	Фінансове забезпечення	19
3.3.	Організаційне забезпечення ТГ в галузі управління земельними ресурсами	21
3.4.	Технічно-програмні засоби	22
3.5.	Інформаційне забезпечення ТГ даними про землі в межах громади	23
3.5.1.	Наявність інформації про земельні ресурси в ТГ	24
3.5.2.	Збір даних	24
3.5.3.	Створення інформаційної бази ТГ	27
3.5.4.	Схеми отримані в результаті збору та аналізу інформації	28
3.5.5.	Оприлюднення схем	30
3.5.6.	Вигоди, які отримує ТГ після збору даних	30

ЕТАП 2

**Розділ 4. Топ-10 проблем та алгоритми їхнього вирішення 32**

4.1.	Алгоритми вирішення проблем	32
4.1.1.	Невизначеність меж території ТГ	32
4.1.2.	ТГ не розпоряджається землями за межами населених пунктів	36
4.1.3.	Недоотримання надходжень до місцевого бюджету від плати за землю	41
4.1.4.	Неможливість спланувати діяльність через брак інформації про земельні ресурси	46
4.1.5.	Забруднення земель	48
4.1.6.	Відмова у задоволенні потреб та інтересів громадян в отриманні земельних ділянок	54
4.1.7.	Пропозиції для залучення інвестора та ведення бізнесу відсутні в ТГ	57
4.1.8.	Резервування перспективних для розвитку ТГ територій не здійснюється	59
4.1.9.	Немає догляду та утримання в належному стані меліоративних систем	63
4.1.10.	Незаконне використання безхазяйних лісів	66
4.2.	Громадські обговорення та схвалення документації робочою групою	69
4.3.	Результати	72
4.4.	Оприлюднення схем та заходів перспективного використання земель	75
4.5.	Реалізація заходів, передбачених документацією	75
4.6.	Вигоди: громада, мешканці ТГ, бізнес	78

**Розділ 5. Приклади застосування інструментарію 79**

5.1.	Комплексний підхід	79
5.2.	Спрощений підхід	81

## Перелік скорочень

**ГІС** – географічна інформаційна система

**ГО** – громадське об'єднання

**ЛЕП** – лінія електропередачі

**МТД** – міжнародна технічна допомога

**МФП** – багатофункціональний пристрій

**НІГД** – національна інфраструктура геопросторових даних

**ОДА** – обласна державна адміністрація

**ОСГ** – особисте селянське господарство

**ПЗ** – програмне забезпечення

**ПЗФ** – природо-заповідний фонд

**РДА** – районна державна адміністрація

**СЗЗ** – санітарно-захисна зона

**с. р.** – сільська рада

**ТГ** – територіальна громада

**ТПВ** – тверді побутові відходи



## Вступ

Земельні ресурси – основа розвитку сільської економіки та наповнення бюджету територіальної громади. Тому, дуже важливим є забезпечення раціонального використання та охорони земель громади. Для цього необхідно знати, якими саме земельними ресурсами володіє територіальна громада, і як з максимальною користю вона може їх використати.

У сучасних умовах децентралізації та об'єднання громад, найбільш актуальним є питання встановлення, юридичного оформлення меж територіальних громад, а також планування, використання і охорони земель в межах цих територій. Вирішення питань планування, використання та охорони земель потребує наявності повної інформації в громаді про межі її території та площу, розподіл земель за категоріями земель та за цільовим призначенням між власниками та користувачами, наявність природних, культурних, промислових, інженерно-інфраструктурних об'єктів, обмеження у використанні земель.

Запропонований Практичний інструментарій – це інноваційний набір інструментів для досягнення поставлених цілей шляхом практичного вирішення основних проблем об'єднаних територіальних громад на місцевому рівні. Практичний інструментарій дає чіткий алгоритм дій лідерам громад та працівникам органів місцевого самоврядування для усунення причин виникнення проблем на основі збору, аналізу, систематизації відомостей про земельні ресурси та планування раціонального використання та охорони земель в межах ТГ.

Україна реалізує земельну реформу та реформу децентралізації, і цей Інструментарій дає можливість перейти від розмов про необхідність запровадження цих реформ до практичних шляхів їхнього втілення. Для свого розвитку громади мають управляти територіями, а для цього потрібні повноваження та інструменти. Тому цей Практичний інструментарій дає можливість обрати оптимальні інструменти при вирішенні проблем, які виникають на шляху розвитку об'єднаних територіальних громад.

**Станом на початок 2020 року** обрані місцевим населенням органи місцевого самоврядування **контролювали** лише близько десятої частини неприватизованих земель. Разом з тим, управлінські рішення, які ухвалюються призначеними чиновниками територіальних органів Держгеокадастру, далеко не завжди можуть розглядатися як такі, що відповідають інтересам **територіальних** громад. Обмеження «земельної» юрисдикції органів місцевого самоврядування лише межами населених пунктів не виправдано ускладнює розвиток громад, зменшує матеріальну основу місцевого самоврядування. До того ж, це не узгоджується з одним із основних принципів демократичного суспільства, який визнаний у світі – принципом повсюдності місцевого самоврядування. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» має стати чи не найважливішою складовою процесу реальної децентралізації, що розширює повноваження громад у галузі управління земельними ресурсами.

В сучасних умовах основною метою ТГ є забезпечення сталого соціально-економічного розвитку громад та підвищення рівня життя населення.

**Основні цілі ТГ, на досягнення яких можна вплинути  
за допомогою використання Інструментарію**



Покращення якості життя в  
сільській місцевості



Розвиток соціально-культурної  
сфери



Прозорість і відкритість системи  
управління земельними ресурсами



Створення умов для розвитку  
бізнесу, залучення інвестицій



Наповнення та збільшення  
бюджету ТГ



Екологічна безпека життєдіяльності  
людини та довкілля



Реалізація прав на землю мешканців  
ТГ згідно з чинним законодавством



Впровадження плану розвитку  
території

Необхідність у розробці цього Інструментарію виникла через те, що чинне законодавство України перенасичене бюрократичними процедурами і не дає бажаного результату в галузі управління і використання земельних ресурсів. Розроблений Інструментарій допоможе простими способами досягти конкретних результатів у вирішенні проблем.

Інструментарій не є нормативно-правовим актом, проте може вільно використовуватись усіма зацікавленими особами. Він покликаний вирішити проблеми територіального планування в громаді, зробити ухвалення рішень обґрунтованим, зрозумілим, прозорим для громадян. При застосуванні Практичного інструментарію слід безумовно дотримуватись актуальних вимог законодавства.



## Розділ 1. Керівництво користувача

### 1.1. Як користуватись Практичним інструментарієм?

Практичний інструментарій складається з п'яти розділів, кожен з яких пов'язаний з іншими причинно-наслідковими зв'язками.

Досягнення поставлених цілей реалізується шляхом визначення проблем (*Розділ 2. Основні проблеми в галузі земельних відносин, які допомагає вирішити Інструментарій*);

їхнього вирішення за допомогою основних інструментів (*Розділ 3. Інструменти вирішення проблем ТГ*);

алгоритмів досягнення результатів (*Розділ 4. Топ-10 проблем та алгоритми їхнього вирішення*);

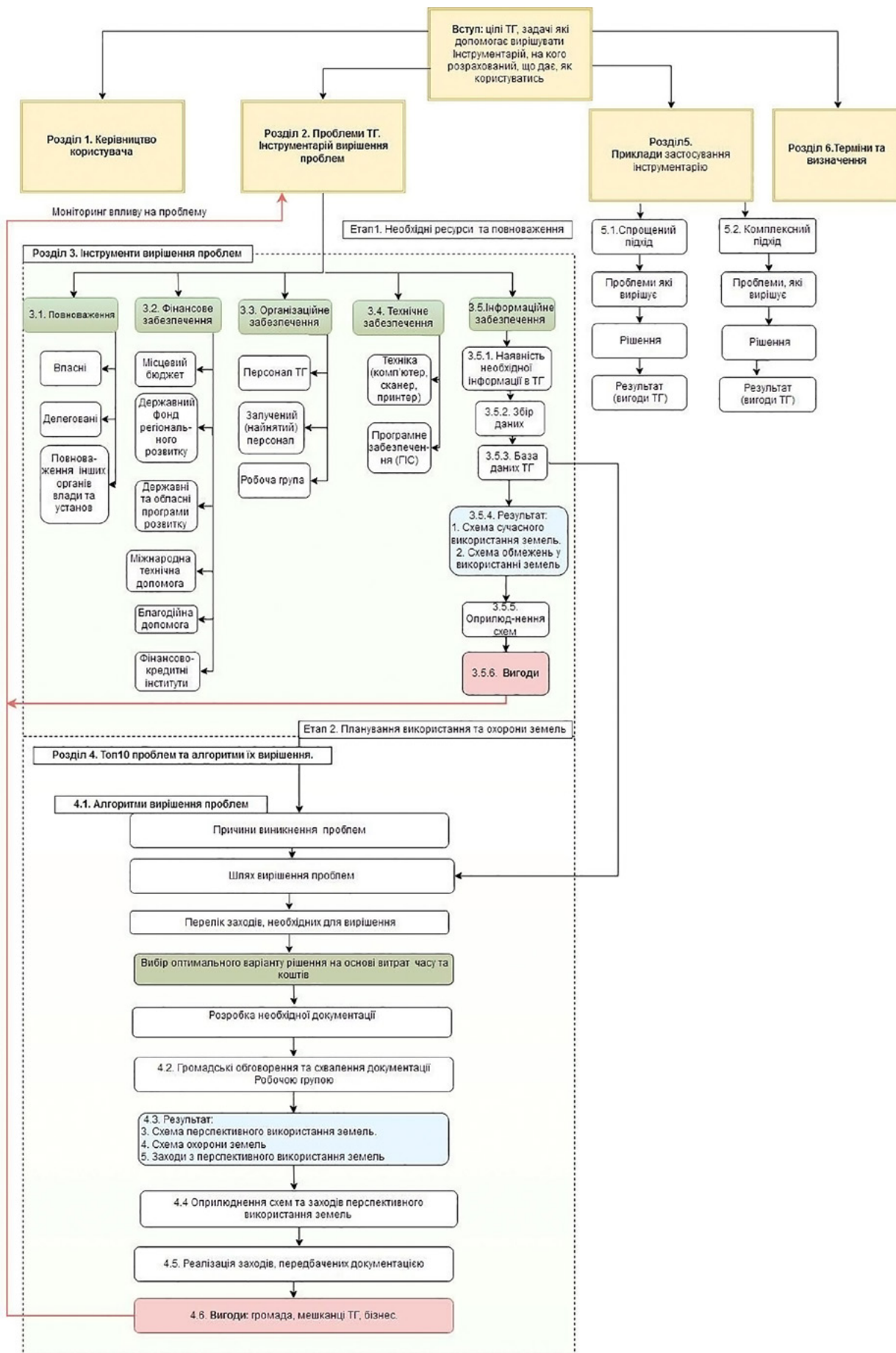
та підходів до вирішення проблем (*Розділ 5. Приклади застосування Інструментарію*).

Загальна схема Інструментарію представлена на мал. 1.

Перед початком застосування Практичного інструментарію слід окреслити основні цілі, яких хоче досягти ТГ з подальшим визначенням переліку проблем у сфері землеустрою. Для вирішення визначених проблем необхідно обрати підхід та застосувати алгоритм вирішення проблеми, що описаний у Розділі 4. Отриманні в результаті вигоди є показником досягнення цілей.

Виконавцями робіт із землеустрою, необхідних для досягнення цілей ТГ, можуть бути:

- **органи місцевого самоврядування** (за наявності в штаті двох сертифікованих інженерів-землевпорядників);
- **суб'єкти господарювання:**
  1. **юридична особа**, в тому числі **комунальне підприємство**, у штаті якої за основним місцем роботи працюють не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників;
  2. **фізична особа-підприємець**, яка сама є сертифікованим інженером-землевпорядником.



Мал. 1. Схема Практичного інструментарію.

## 1.2. Розрахунок вартісних показників

**Витрати** у разі здійснення робіт із землеустрою органом місцевого самоврядування складаються із оплати праці залучених інженерів-землевпорядників і розраховуються за формулою:

$$B = K \times Зп \times Ч,$$

де В – витрати на виконання робіт органом місцевого самоврядування;

К – кількість землевпорядників (має бути мінімум два відповідно до вимог статті 26 Закону України «Про землеустрій»);

Зп – місячний фонд заробітної плати;

Ч – витрати часу на виконання роботи (в місяцях).

**Кількість місяців** на виконання робіт розраховується за формулою:

$$Ч = Ч(i) + \frac{Ч(a) \times П + Ч(б) \times П + Ч(к) \times П + Ч(з)}{К}$$

Ч (i)- витрати часу на збір інформації;

Ч(а) – витрати часу на аналіз інформації (в місяцях);

Ч(б) – витрати часу на обробку інформації та створення інформаційної бази (в місяцях);

Ч (к) – витрати часу на картографічні роботи (в місяцях);

Ч (з) – витрати часу на планування заходів (в місяцях);

П – площа ТГ (в гектарах);

К - кількість землевпорядників (має бути мінімум два відповідно до вимог статті 26 Закону України «Про землеустрій»)

Витрати та строки при замовленні робіт іншим суб'єктам господарювання визначаються на договірних умовах.

До головних критеріїв, за якими можна оцінювати ефективність управлінських рішень щодо використання та охорони земельних ресурсів громади, слід зарахувати зростання вартості земельних ресурсів та збільшення надходжень до бюджету громади від плати за землю та інших природних ресурсів. Водночас, економічні критерії не завжди є визначальними, адже окрім власне бюджетних та фінансових показників варто також оперувати критеріями екологічної та соціальної ефективності землекористування громади, такими як відсоток заповідності території, досягнення оптимального співвідношення земельних угідь, зменшення проявів деградації земель тощо.

### **1.3. Структура Практичного Інструментарію**

Практичний інструментарій складається зі вступу, шести розділів, опису термінів і визначень, а також алфавітного покажчика.

#### **Розділ 1. Як користуватись Практичним інструментарієм?**

У розділі описано як користуватись документом.

#### **Розділ 2. Основні проблеми в галузі земельних відносин, які допомагає вирішити Інструментарій**

У розділі наведений перелік проблем, алгоритми вирішення яких пропонуються Практичним Інструментарієм.

#### **Розділ 3. Інструменти вирішення проблем ТГ**

Це розділ, у якому описується послідовність дій для обґрунтованого вирішення проблем ТГ. Всі проблеми, описані в Розділі 2, вирішуються шляхом послідовного виконання двох етапів. Цей розділ детально описує послідовність виконання першого етапу (оцінка меж юрисдикції і необхідних ресурсів) із застосуванням п'яти інструментів, які входять до його складу:

- повноваження (3.1.);
- фінансове забезпечення (3.2);
- організаційне забезпечення (3.3);
- технічно-програмне забезпечення (3.4);
- інформаційне забезпечення (3.5).

Після збору, аналізу та обробки вихідної інформації отримуємо: Схему сучасного використання земель ТГ, Схему обмежень у використанні земель із нанесеними режимоутворюючими об'єктами.

#### **Розділ 4. Топ-10 проблем та алгоритми їхнього вирішення**

Вирішення основних проблем ТГ здійснюється через збір, аналіз, систематизацію відомостей про земельні ресурси та планування використання та охорону земель. Це другий етап після застосування інструментів (етап 1 відповідно до розділу 3) на шляху вирішення проблем ТГ, який задає вектор руху та дає конкретні рекомендації для вирішення проблем ТГ, зазначених у Розділі 2.

Результатом щодо кожної зазначеної проблеми має бути схема, яка містить графічну частину (відображення об'єктів землеустрою) та пояснювальну записку (опис проблематики, перелік запланованих заходів, характеристика об'єкту землеустрою (каталог координат меж, площа, експлікація в розрізі угідь тощо), терміни досягнення, очікувані результати).

До застосування алгоритмів вирішення проблем слід переходити після оцінки повноважень і необхідних ресурсів громади (інструменти, зазначені у Розділі 3).

Планування використання та охорона земель здійснюється шляхом вирішення топ-10 проблем, з якими стикаються ТГ в галузі раціонального використання земельних ресурсів.

Алгоритм вирішення проблем складається з наступних блоків:

- визначення шляху вирішення проблеми;
- формування переліку заходів, необхідних для її вирішення;
- складання алгоритму розрахунку витрат;
- вибір оптимального варіанту рішення на основі витрат часу та коштів;
- розробка необхідної документації (документації із землеустрою);
- громадські обговорення та схвалення документації Робочою групою;
- результати: цільова схема;
- оприлюднення схем та заходів перспективного використання земель;
- реалізація заходів, передбачених документацією;
- оцінка вигід громади, мешканців, бізнесу.

У Розділах 4.2, 4.3 та 4.4 більш детально описано порядок обговорення обговорення, схвалення та імплементацію запланованих заходів з управління земельними ресурсами:

- громадські обговорення та схвалення документації Робочою групою, як спосіб залучення громадян до процесу управління та раціонального використання земельних ресурсів;
- результати:
  - > схема перспективного використання земель;
  - > схема охорони земель;
  - > заходи з перспективного використання земель, як основа здійснення землеустрою в громаді;

- оприлюднення схем та заходів перспективного використання земель, для їхньої популяризації та формування прозорих відносин в сфері землеустрою і боротьби з корупцією;
- реалізація заходів, передбачених документацією для отримання конкретних вигід та задоволення потреб ТГ;
- здійснення моніторингу реалізації заходів і впливу заходів на вирішення проблем ТГ.

## Розділ 5. Приклади застосування Інструментарію

Описано підходи до вирішення проблем:

- комплексний підхід (п.5.1);
- спрощений підхід (п.5.2).

### Терміни та визначення

Цей розділ дає можливість користувачу розуміти термінологію, яка використовувалась в Практичному інструментарії.

**Алфавітний покажчик** призначений для полегшення пошуку в тексті Практичного інструментарію необхідної інформації.

Рекомендації Практичного інструментарію апробовані на реальних прикладах вирішення проблем територіальних громад в межах реалізації Програми USAID «АГРО».



## Розділ 2. Основні проблеми в галузі земельних відносин, які допомагає вирішити Інструментарій

Інструментарій допомагає у вирішенні основних проблем у галузі земельних відносин, які виникають у процесі діяльності ТГ.

### Такими проблемами є:

**1** Невизначеність меж території ТГ (алгоритм вирішення наведено в п.4.1.1).

**2** ТГ не розпоряджається землями за межами населених пунктів (алгоритм вирішення наведено в п.4.1.2).

**3** Недоотримання надходжень до місцевого бюджету від плати за землю (алгоритм вирішення наведено в п.4.1.3).

**4** Неможливість спланувати діяльність через брак інформації про земельні ресурси (невизначеність кількісних та якісних показників земельних ресурсів на території ТГ; відсутність інформації про орендарів землі на території ТГ, неточність показників кількості та місця розташування земель державної власності, невизначеність їхнього правового статусу; невідоме розташування нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок (виділених в натурі (на місцевості) за рахунок земельних часток (паїв), земель запасу; невизначеність місця розташування режимоутворюючих об'єктів та зон обмежень у використанні земель навколо них) (алгоритм вирішення наведено в п.4.1.4).

**5** Забруднення земель (засмічення території, стихійні звалища, скотомогильники, радіаційне забруднення тощо) (алгоритм вирішення наведено в п.4.1.5).

**6** Відмова у задоволенні потреб та інтересів громадян в отриманні земельних ділянок (алгоритм вирішення наведено в п.4.1.6).

**7** Пропозиції для залучення інвестора та ведення бізнесу відсутні в ТГ (алгоритм вирішення наведено в п.4.1.7).

**8** Резервування перспективних для розвитку ТГ територій не здійснюється (алгоритм вирішення наведено в п.4.1.8).

**9** Немає догляду та утримання в належному стані меліоративних систем (алгоритм вирішення наведено в п.4.1.9).

**10** Незаконне використання безхазяйних лісів (алгоритм вирішення наведено в п.4.1.10).

Якщо ваша громада стикається з подібними проблемами, тоді даний Практичний інструментарій саме для вас. Інструментарій детально описує рішення для вищеперелічених проблем через визначення необхідних ресурсів та повноважень, збір, аналіз, систематизацію необхідних відомостей про земельні ресурси та планування використання та охорони земель (детально щодо кожного питання – у Розділі 4).

## Розділ 3. Інструменти вирішення проблем ТГ

Спроможною територіальною громадою є така громада, в якій місцеві джерела наповнення бюджету, інфраструктурні та кадрові ресурси є достатніми для вирішення її органами місцевого самоврядування питань місцевого значення в інтересах жителів громади.

Тому першим етапом вирішення будь-якого зазначеного в Розділі 4 питання буде визначення необхідних ресурсів та повноважень через застосування таких інструментів.

### 3.1. Повноваження органів місцевого самоврядування ТГ:

- планування розвитку громади, залучення інвестицій, розвиток підприємництва;
- економічний розвиток, залучення інвестицій, розвиток підприємництва;
- управління земельними ресурсами (наразі в межах населених пунктів);
- розпорядження землями комунальної власності;
- встановлення ставки земельного податку;
- участь у вирішенні земельних спорів;
- затвердження документації з землеустрою у випадках передбачених статтею 186 Земельного кодексу України;
- розробка та затвердження програми здійснення землеустрою на території ТГ.

#### Повноваження інших органів влади:

- управління земельними ресурсами (наразі за межами населених пунктів);
- володіння, зберігання та підтримання в актуальному стані інформації про режимоутворюючі об'єкти, землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного та лісогосподарського призначення, землі водного фонду та водоохоронних зон, обмеження у використанні земель;
- збір податків, зборів та контроль їхньої сплати.

Згідно з чинним законодавством, громади обмежені в повноваженнях щодо управління земельними ресурсами на своїй території. Для отримання спеціальної інформації, якої немає в громаді, слід звертатися до державних органів та установ, перелік яких надано в Підрозділі 3.5.2.

**Останні законодавчі зміни у питаннях повноважень сільських, селищних, міських рад у сфері земельних відносин**



***Закон України від 20 вересня 2016 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли»***

1. Надання сільським, селищним, міським радам за місцем розташування земельної ділянки права подавати заяву про визнання спадщини відумерлою.
2. Право сільської, селищної, міської ради після спливу 6 місяців з дня смерті власника земельної ділянки за відсутності спадкоємців передавати її в оренду до моменту державної реєстрації права власності.



***Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні»***

1. Передача до комунальної власності усіх земель тих КСП, які припинили свою діяльність (крім земель, які перебувають у приватній власності).
2. Надання права колишнім членам існуючих КСП, у яких паювання вже пройшло, але які не припинили свою діяльність, до 2025 року допаювати сільськогосподарські угіддя (якщо такі залишились), а також виділити в натурі (на місцевості) «невитребувані паї». Організація допаювання покладається на сільську, селищну, міську раду.
3. Встановлено правову норму, за якою у разі, якщо до 2025 року рішення про допаювання не ухвалені, місцеві ради мають право звернутись до суду із заявою про передачу земель до комунальної власності в порядку визнання майна безхазяйним.
4. Передача сільським, селищним, міським радам повноважень щодо затвердження технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів.



***Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України  
щодо планування використання земель»***

- > планування використання всієї території громади, в тому числі за межами населених пунктів;
- > запроваджується комплексний план просторового розвитку громади в електронному вигляді замість цілого ряду паперової містобудівної документації та документації із землеустрою.
- > резервування земель в межах та за межами населених пунктів для розміщення об'єктів, для яких допускається примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності.



***Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України  
та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління  
та дерегуляції у сфері земельних відносин»***

- > спрощення доступу до земельних ресурсів для населення і бізнесу;
- > скасування зайвих дозволів та дублювання процедур перевірки документації із землеустрою;
- > запровадження незалежного контролю документації із землеустрою через громадську експертизу / рецензування;
- > надання відомостей документації із землеустрою статусу публічних, відкритих та загальнодоступних даних;
- > інтеграція та уніфікація землевпорядної, топографо-геодезичної та картографічної діяльності;
- > запровадження страхування професійної відповідальності виконавців робіт із землеустрою як альтернативи державному контролю;
- > зменшення вартості робіт та тривалості часу, що витрачається на виконання процедур, пов'язаних з проведенням землеустрою;
- > зменшення ризиків хабарництва та корупції

## 3.2. Фінансове забезпечення

Перш ніж розпочинати вирішення будь-якої проблеми, потрібно мати відповідні фінансові ресурси. Можливі шляхи забезпечення фінансовими ресурсами шляхом отримання фінансування від держави та міжнародних донорів описані нижче.

### 1) Місцевий бюджет



Перелік доходних джерел бюджетів ОТГ визначено статтями 64 (загальний фонд), 69-1 (спеціальний фонд) та 71 (бюджет розвитку) Бюджетного кодексу України. 100% плати за землю, в тому числі і за межами населених пунктів, йде в бюджет територіальної громади. Важливо забезпечити надходження плати за землю не через підвищення земельного податку, що в межах повноважень ТГ, а шляхом сплати податків усіма власниками і користувачами земель. Тому місцевий бюджет розглядається як джерело фінансування вирішення проблем ТГ для отримання безпосередніх вигод.

### 2) Державний фонд регіонального розвитку



Кошти даного фонду спрямовуються на виконання інвестиційних програм і проектів регіонального розвитку (у тому числі проектів співробітництва та добровільного об'єднання територіальних громад), що мають на меті розвиток регіонів, створення інфраструктури індустриальних та інноваційних парків, спортивної інфраструктури і відповідають пріоритетам, визначеним у Державній стратегії регіонального розвитку та відповідних стратегіях розвитку регіонів. Для отримання фінансування з даного фонду необхідно подати регіональній конкурсній комісії інвестиційні проекти і програми регіонального розвитку, оформлені з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 18.03.2015 № 196 та Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства «Питання підготовки, оцінки та відбору інвестиційних програм і проектів регіонального розвитку та проектів - переможців «Всеукраїнського громадського бюджету», що можуть реалізовуватися за рахунок коштів державного фонду регіонального розвитку» (№ 80, від 24.04.2015). Інвестиційні проекти мають містити: реєстраційну картку, зміст, анотацію та детальний опис проекту, опис проблеми, на розв'язання якої спрямовано проект, мету та завдання, опис діяльності у рамках проекту, тривалість та план реалізації заходів, очікувані результати, інновації проекту, бюджет та додатки.

### 3) Державні та обласні програми розвитку



У кожній області України є затверджений рішеннями обласної ради перелік комплексних та галузевих обласних програм, на фінансування яких передбачені кошти в обласному бюджеті. Для участі слід вибрати з затвердженого переліку програму, в якій братиме участь ТГ і заповнити відповідну заявку на участь, надати її в управління, яке відповідає за реалізацію даної програми. Зазвичай програми розвитку є довготерміновими і затверджуються на 5 і більше років.

### 4) Міжнародна технічна допомога



Ресурси та послуги, що відповідно до міжнародних договорів України надаються донорами на безоплатній та безповоротній основі з метою підтримки України. На сайті Міністерства економічного розвитку і торгівлі України є перелік діючих проєктів міжнародної технічної допомоги за підтримки країн-донорів, що реалізуються в Україні на даний час. Законодавчо питання МТД регулюється постановою Кабінету Міністрів України від 15.02.2002 № 153 та угодами щодо техніко-економічного співробітництва України з країнами та міжнародними організаціями, які є донорами МТД.

Наприклад, на сайтах <http://www.gurt.org.ua/> та <http://donors.decentralization.gov.ua/> є перелік грантів, які можна отримати в Україні. Під кожним грантом є вимоги до учасників та до проєктів, перелік документів, терміни подачі та критерії оцінки.

### 5) Благодійна допомога



Безкорисливе надання допомоги ТГ на реалізацію соціальних, екологічних проєктів, а також проєктів, спрямованих на сталий розвиток громад. Перелік благодійних організацій, які діють на території України, наведено на сайті <https://ubb.org.ua/uk/operators/?cat=8>. На цьому сайті також є перелік актуальних програм та необхідних документів для отримання допомоги.

### 6) Фінансово-кредитні установи



Це установи, що здійснюють всі банківські операції відповідно до закону, і небанківські кредитні організації, що мають право здійснювати окремі банківські операції. В даних установах можна отримати кредит на вирішення проблем ТГ для впровадження різноманітних програм – від економічного розвитку до енергозбереження. Для отримання кредиту необхідно подати концепцію проєкту, підготувати бізнес-план, підписати кредитний договір.



### 3.3. Організаційне забезпечення ТГ в галузі управління земельними ресурсами

До цієї категорії належить персонал, який має бути в ТГ для здійснення ефективного управління земельними ресурсами.



**Основним фахівцем**, який може якісно оцінити ситуацію в ТГ із земельними ресурсами, проаналізувати склад, якісні та кількісні показники, розібратися з орендованими землями, їхньою формою власності, є землевпорядник виконкому ради ТГ. Ним має бути спеціаліст зі спеціальною землевпорядною або схожою освітою, який має знанням в таких сферах, як: земельне право, земельний кадастр, землевпорядкування та управління земельними ресурсами, геодезія, картографія, має відповідну освіту та належну кваліфікацію і може стати користувачем ГІС-програмних продуктів. Посадові обов'язки: організація раціонального використання земель, їхньої охорони, контроль за дотриманням земельного законодавства; проведення заходів із землевпорядкування; забезпечення ТГ актуальною інформацією про земельні ресурси, їхніх власників та користувачів. Це штатна одиниця, яка затверджується рішенням сесії ТГ.



**Залучений персонал.** У залежності від складності проблеми, яку потрібно вирішити громаді, керівництво ТГ може ухвалити рішення залучити до виконання відповідних робіт сертифікованого інженера-землевпорядника (згідно з чинним законодавством має бути не менше двох сертифікованих землевпорядників) і укласти з ним трудовий договір – або укласти договір з підрядною організацією на виконання певних видів робіт із землеустрою.



**Робоча група.** Для погодження усіх питань, які стосуються вирішення проблем ТГ, а також схвалення отриманої документації (що є на сьогодні найбільш складним і тривалим процесом) пропонується створення спільної робочої групи у складі представників різних органів виконавчої влади та місцевого самоврядування (далі – Робоча група). Органи виконавчої влади та місцевого самоврядування визначають осіб, які входитимуть до складу Робочої групи та будуть відповідальними за співпрацю із ТГ, в тому числі щодо надання вихідних даних, матеріалів і документацій, а також прийняття даних та результатів і підписання відповідних актів приймання-передачі. Рекомендовано, щоб Робоча група складалася з представників наступних органів:

- районна та обласна державні адміністрації;
- територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;
- структурний підрозділ відповідної обласної державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини;
- територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства;

- територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства;
- структурний підрозділ обласної державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища;
- структурний підрозділ районної державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури та структурний підрозділ обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури;
- державні та недержавні установи, комунікаційні споруди яких знаходяться на території ТГ;
- представники агропідприємств, фермерських господарств та державних підприємств, які є основними користувачами земель на території ТГ.

Робоча група в такому складі є дієвим органом, що допоможе ТГ в отриманні інформації, нанесенні її на картографічний матеріал та визначенні правового статусу земельних ділянок в межах ТГ. Також до повноважень Робочої групи належить визначення етапності вирішення проблем ТГ та застосування спрощеного чи комплексного підходу (детально – в Розділі 6).

### 3.4. Технічні та програмні засоби

Для здійснення ефективного управління земельними ресурсами в ТГ необхідно мати:

#### 1) Технічні засоби:



**комп'ютер**, що відповідає параметрам, вказаним на сайтах виробників програмного забезпечення; параметри комп'ютера залежать від виду обраного програмного забезпечення;



**Багатофункціональний пристрій призначений для сканування, друку та копіювання документів**; враховуючи особливості роботи з землепорядною документацією, робочий формат БФП має бути 297\*420 мм;

2) **Програмне забезпечення**: для виконання своїх посадових інструкцій в умовах сьогодення землепоряднику ТГ необхідні геоінформаційні програмні продукти – це інструменти для обробки просторової інформації (графічної та семантичної), прив'язаної до деякої частини земної поверхні (території), що використовуються для управління нею. Комп'ютерна система забезпечує можливість використання, збереження, редагування, аналізу та відображення географічних даних. Наразі відома значна кількість ГІС-програм, які поділяються на дві групи:



**ГІС-продукти з вільним доступом, або відкриті ГІС**, надають користувачам такі можливості: використовувати програмне забезпечення для будь-яких власних потреб; вільно поширювати копії; удосконалювати та публікувати похідні продукти як загальнодоступні; перевагами цього виду ГІС-продуктів є: ціна, відсутність ліцензій, можливість користуватися світовими розробками. До таких ГІС належать: QGIS, SAGA, GRASS, PostGIS, Leaflet, OpenStreetMap;



**Комерційні ГІС-продукти** – це ліцензійні програмні продукти, які мають підтримку в Україні, широкий функціонал і продуктивність, підтримку надійності роботи системи, вбудованість в технологічні процеси. До таких ГІС належать: MAPINFO, програмні продукти від компанії ESRI, Digitals, Easy Trace, MapEdit, ERDAS, ER Mapper, серія продуктів Intergraph та TNT Mips.

Вибір ГІС-продуктів великий. Утім, віддаючи перевагу тому чи іншому ГІС, потрібно звертати увагу на:

- наявність україномовного інтерфейсу,
- наявність підтримки даного ГІС в нашій країні,
- наявність доступних курсів з навчання,
- багатофункціональність,
- надійність роботи гарантію збереження даних (резервне копіювання, можливість автоматичного збереження).

### 3.5. Інформаційне забезпечення ТГ даними про землі в межах громади

Сучасне управління – це, перш за все, чітке уявлення про ресурси ТГ та їхнє ефективне використання. Така інформація стає для місцевої влади ключовим інструментом управління землями та забезпечує розвиток територіальної громади. Ось чому важливо мати достовірну та актуальну інформацію про земельні ресурси, як одне з основних джерел надходжень у бюджет ТГ. При зберіганні інформації слід уникати її дублювання і підтримувати її в необхідному актуальному стані із зберіганням відомостей (характеристик) про дані щодо достовірності, точності та повноти інформації.

Важливу роль у забезпеченні ТГ інформаційними ресурсами відіграватиме Національна інфраструктура геопросторових даних (НІГД), розбудова якої вже розпочалася у 2021 році. НІГД – це взаємопов'язана сукупність організаційної

структури, технічних і програмних засобів, базових та тематичних наборів геопросторових даних, метаданих, сервісів, технічних регламентів, стандартів, технічних специфікацій, необхідних для виробництва, оновлення, оброблення, зберігання, оприлюднення, використання геопросторових даних та метаданих, іншої діяльності з такими даними. Важливою віхою має стати створення національного геопорталу – офіційного геопорталу НІГД, що забезпечує оприлюднення та доступ до геопросторових даних та метаданих. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування будуть зобов'язані оприлюднювати у мережі Інтернет усі геопросторові дані та метадані, крім даних, що є інформацією з обмеженим доступом.

### 3.5.1. Наявність інформації про земельні ресурси в ТГ

Перший крок при зборі інформації – проаналізувати, які дані має ТГ, яка їхня актуальність та повнота. Інформація про платників податків, земельні ресурси, їхнє використання та обмеження, власників та користувачів знаходиться в різних державних органах та установах. У більшості випадків для ТГ інформацію про земельні ресурси можна взяти з таких джерел:



Для вирішення питань планування, охорони та раціонального використання земельних ресурсів можуть бути використані інші джерела інформації. Для їхнього отримання потрібно звертатися до відповідних органів та установ.

### 3.5.2. Збір даних

Цей процес пов'язаний з отриманням актуальної інформації про земельні ресурси в межах ТГ від органів та установ, які наразі наділені повноваженнями зберігання, актуалізації та розпоряджання наявною у них інформацією. Збір вихідних даних можна вдало організувати силами ТГ. Для цього необхідно надіслати запити до підприємств, установ та організацій, зазначених нижче, з проханням надати відповідну інформацію (інформацію, особливо графічну, бажано отримати в електронному вигляді):



### 1) Територіальний структурний підрозділ Держгеокадастру України:

- проекти формування території і встановлення меж сільських, селищних рад, які входять до територіальної громади;
- проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів або аналогічні за змістом проекти;
- проекти роздержавлення земель с/г підприємств;
- проекти організації території земельних часток (паїв);
- копії державних актів на право постійного користування, виданих підприємствам, установам, організаціям;
- копії державних актів, виданих до 2004 року;
- файли обміну інформацією про результати робіт із землеустрою у форматі IN4/XML;
- копія державної статистичної звітності з кількісного обліку земель;
- копія документації із землеустрою на земельні ділянки, що надані в оренду чи постійне користування, і які не внесені до бази Державного земельного кадастру;
- копії документації із землеустрою на земельні ділянки, що надані у приватну власність, інформація щодо яких відсутня в Державному земельному кадастрі;
- копія чергового кадастрового плану, що вівся або ведеться на паперових носіях;
- копії документів із землеустрою, якими було встановлено межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;
- матеріали ґрунтових зйомок;
- матеріали інвентаризації державних сільськогосподарських земель;
- копії проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- ортофотоплани, індексно-кадастрові та базові карти виконані відповідно до Угоди про позику (Проект «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру») між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку (в межах населених пунктів М 1:5 000, за межами 1:10 000), в електронному вигляді.



### 2) Підрозділ містобудування та архітектури РДА:

- схема планування території району;
- генеральні плани населених пунктів, що увійшли до складу ТГ;
- схеми магістральних інженерних мереж (електропостачання, трубопровідного транспорту);
- картографічна основа (топографічні карти).



### 3) Департамент культури і туризму, національностей та релігій при ОДА:

- перелік пам'яток культури національного та місцевого значення, а також картографічні матеріали із зазначенням місця розташування пам'яток культури, їхніх територій і зон охорони;
- витяг з Державного реєстру нерухомих пам'яток України;
- облікова картка або паспорт об'єкту культурної спадщини з додатками.



**4) Фонд державного майна України:**

- перелік об'єктів нерухомості, в тому числі земельних ділянок, державної форми власності, що розташовані на території ТГ.



**5) Державні установи, що зазначені у відповіді Фонду державного майна України:**

- інформацію стосовно розташування об'єктів державного майна, які є на балансі підприємства;
- документи, що посвідчують право на земельні ділянки.



**6) Лісгосподарські підприємства:**

- загальну інформацію про лісовий фонд;
- матеріали лісвпорядкування;
- копії державних актів на право постійного користування земельними ділянками та/або інформацію про об'єкти нерухомості, що перебувають на балансі підприємства (якщо такі об'єкти розташовані поза межами земельних ділянок, на які виготовлені державні акти).



**7) Департамент/управління екології та природних ресурсів ОДА:**

- копія регіональної схеми екомережі області;
- інформація про природо-заповідний фонд та документи, якими встановлено їхні межі і режим використання;
- інформація щодо промислових, інженерних об'єктів та об'єктів транспорту, що є джерелами забруднення навколишнього середовища із зазначенням їхньої назви, місця розташування, виду діяльності, класу шкідливості і/або розміру їхніх санітарно-захисних зон чи зон іншого негативного впливу (акустичного, електромагнітного забруднення тощо); У випадку, якщо були розроблені проекти зі встановлення розмірів санітарно-захисних зон та інших зон обмежень, надати їхні копії;
- перелік водних об'єктів із зазначенням їхнього типу, назви, об'єму чи протяжності, площі водозбірного басейну, забору та використання вод, скидання зворотних вод та забруднюючих речовин;
- фізико-географічний опис території;
- інформацію про управління відходами, зокрема про розташування, площі, межі місць видалення відходів;
- інформація про радіоактивно забруднені землі.



**8) Басейнові управління водних ресурсів:**

- перелік водних об'єктів із зазначенням їхнього типу, назви, об'єму чи протяжності, площі водозбірних басейнів, забору та випуску води;
- інформацію про наявність державних водогосподарських об'єктів комплексного призначення, міжгосподарських зрошувальних і осушувальних систем;
- інформацію щодо встановлення прибережних захисних смуг та водоохоронних зон водних об'єктів.





### 9) Департамент/головне управління/управління агропромислового розвитку ОДА:

- перелік сільськогосподарських підприємств та їхня спеціалізація;
- інформацію про врожайність сільськогосподарських культур за останні 5 років;
- інформацію про еродовані, заболочені та інші не придатні для с/г використання угіддя;
- програми розвитку агропромислового комплексу та потреби у землях.



### 10) Регіональні компанії з постачання газу та електроенергії:

- схемумагістральнихтрубопроводів,газових розподільчих пунктів, ліній електропередачі та трансформаторних підстанцій;
- копії державних актів на право постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок та/або інформацію про об'єкти нерухомості, що перебувають на балансі підприємств (якщо такі об'єкти розташовані поза межами земельних ділянок, на які виготовлені документи, що посвідчують право власності на них);
- інформаціюпроохороннізони магістральних трубопроводів та ліній електропередачі.



### 11) Підприємства зв'язку:

- загальну інформацію про проходження через зазначені території волоконно-оптичних ліній зв'язку, розташування та потужність базових станцій мобільного зв'язку, що обслуговуються даним підприємством із зазначенням інформації про розміри охоронних зон;
- схемупроходженняволоконно-оптичних ліній зв'язку та розташування базових станцій мобільного зв'язку.

Наведений вище перелік підприємств, установ та організацій – це основні утримувачі інформації, необхідної для розробки схем планування, використання, охорони земель в межах ТГ. Проте, у кожному конкретному випадку може виникнути необхідність звернутись за отриманням додаткової інформації до конкретних користувачів чи балансоутримувачів режимоутворюючих об'єктів.

### 3.5.3. Створення інформаційної бази ТГ

Після збору всі отримані дані підлягають аналізу на повноту та актуальність і за допомогою ГІС-програмного забезпечення заносяться до інформаційної бази, що являє собою певну сукупність структурованих даних, що належать до області землевпорядкування та організації території в межах ТГ. В базі містяться всі растрові та векторні дані (з семантичною інформацією), які приведені до єдиної системи координат. Переваги використання ГІС-даних у порівнянні з традиційним паперовим методом зберігання інформації наступні:



**швидкість** – комп'ютер може вести пошук і змінювати дані набагато швидше людини; зокрема, на спеціальні питання, що виникають у процесі роботи, можна одержати відповідь швидко, не витрачаючи часу на візуальний пошук, наприклад:

- на які номери паїв, що знаходяться в обробітку, не укладені договори оренди?
- скільки приватизованих земельних ділянок по даній вулиці?



**компактність** – немає необхідності в багатотомних паперових архівах;



**низькі трудовитрати** – немає необхідності в стомлюючій ручній роботі в архіві; механічну роботу машини завжди виконують швидше;



**застосовність** – точна, актуальна інформація в будь-який момент під рукою.

Чим точнішою та повнішою буде інформація в інформаційній базі, тим більш обґрунтованим стане ухвалення тих чи інших рішень в галузі управління земельними ресурсами.

У результаті збору інформації, створення єдиної інформаційної бази земельних ресурсів, нанесення на картографічну основу меж земель усіх категорій, режимоутворюючих об'єктів та побудови буферних зон обмежень отримуємо дві схеми:

➔ **схема сучасного використання земельних ресурсів на території ТГ;**

➔ **схема обмежень у використанні земель на території ТГ.**




Про зміст схем та їхній опис піде мова у п.3.5.4.

#### 3.5.4. Схеми, отримані в результаті збору та аналізу інформації

На схемі сучасного використання земельних ресурсів відображається поточний стан використання земель ТГ, а також проводиться порівняння отриманих площ зі звітними матеріалами. Саме цей аналіз дає можливість виявити антропогенні процеси впливу на ґрунти, виявити землі, що не використовуються або використовуються не раціонально, визначити причини деградації ґрунтів і як наслідок – втрати сільськогосподарських площ, що наразі визначається в грошовому еквіваленті.

**На схемі відображаються:**














- — межі ТГ та населених пунктів, що увійшли до її складу;
- — межі землекористувань (межі кварталів житлової забудови, масивів ОСГ та інших земель);

-  – угіддя згідно з додатком №4 до Порядку ведення Держаного земельного кадастру (рілля; перелоги; сіножаті; багаторічні насадження; піски; болота; чагарникова рослинність природного походження тощо);
-  – будівлі та споруди;
-  – осі вулиць та доріг.

Аналіз схеми сучасного використання земель дозволяє виявити процеси заболочення, заліснення, забруднення, деградації ґрунтів, що відбуваються на території ТГ, виявити землі, що використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, а також показати на карті вільні земельні ділянки. Дана схема задає вектор подальшого руху в галузі охорони та раціонального використання земель.

**Схема обмежень у використанні земель на території ТГ** створюється у результаті нанесення на картографічний матеріал відповідної інформації про межі режимоутворюючих об'єктів.

#### На схему наноситься така інформація:

-  – межі ТГ та населених пунктів, що увійшли до її складу;
-  – водні об'єкти;
-  – об'єкти природно-заповідного фонду;
-  – об'єкти, які використовуються для відпочинку та оздоровлення;
-  – об'єкти інженерної інфраструктури;
-  – пам'ятки культури;
-  – режимоутворюючі об'єкти, відповідно до класифікації Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я №173 від 19.06.96;
-  – водоохоронні обмеження;
-  – зони санітарної охорони;
-  – охоронні зони;
-  – санітарно-захисні зони;
-  – зони особливого режиму використання земель;
-  – санітарні розриви (від доріг державного значення тощо).

У пояснювальній записці до схеми дається детальний опис обмежень та режим використання земель, що підпадають під їхню дію, вид та розмір обмеження, нормативний документ, згідно з яким встановлене саме це обмеження.

### 3.5.5. Оприлюднення схем

Здійснюється в межах Закону України «Про доступ до публічної інформації» від 13 січня 2011 року і являє собою доведення до відома населення та всіх зацікавлених осіб інформації про сучасний стан та обмеження у використанні земель на території ТГ.

Здійснюється шляхом розміщення інформації на сайті ТГ, ознайомлення з паперовими варіантами схем, які розміщуються в приміщенні органу місцевого самоврядування та подальшого проведення громадських обговорень. Оприлюднення здійснюється з метою популяризації отриманої інформації та залучення громадськості до процесу планування та раціонального використання земель ТГ, а також для забезпечення прозорості розпорядження землями громади.

### 3.5.6. Вигоди, які отримує ТГ після збору даних

Отримані в результаті процедури збору дані дають значні переваги керівництву ТГ:



отримана інформація дозволяє оперативно ухвалювати обґрунтовані рішення в галузі землекористування;



проаналізована, структурована та геокодована інформація дає можливість отримати необхідні карти, переліки, витяги (схему сучасного використання земель ТГ, просторове розташування та площу нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок, на які не оформлено право оренди), знайти можливості для наповнення бюджету;



інформація про режимоутворюючі об'єкти є підставою визначення зон негативного впливу цих об'єктів на людей та навколишнє середовище, а також встановлення охоронних зон; це дозволяє створити передумови для збереження здоров'я та життя мешканців, а у випадках необхідності – охорони режимоутворюючих об'єктів, забезпечення умов для їхнього нормального функціонування;



зібрана інформація є вихідною для розробки містобудівної та землевпорядної документації;



зібрана інформація допомагає при вирішенні земельних спорів, розгляд яких покладено на керівництво ТГ;



повна та актуальна інформація, яка сконцентрована в громаді зменшує кількість звернень до органів влади і як наслідок – зменшує корупційну складову суспільних відносин.

Уся інформація, отримана на даному етапі, потребує постійної актуалізації та моніторингу, цей процес має бути покладений на землевпорядника ТГ. Землевпорядник шляхом оновлення та внесення змін здійснює постійний моніторинг проблем ТГ в галузі земельних ресурсів, про вирішення яких звітує шляхом оприлюднення актуальної інформації на сайті громади.

За умови якісного та повного збору інформації можна говорити про часткове вирішення проблем ТГ.



Необхідний час для збору інформації складає 2-3 місяці



Людські ресурси – 2-3 особи



Відрядження складуть 30% часу (отримання інформації, робота в архівах, робота з членами Робочої групи, виїзди на місцевість для уточнення місця розташування деяких об'єктів)

На етапі занесення інформації в інформаційну базу окрему увагу слід приділити роботі зі старостами та виробниками сільськогосподарської продукції як основними користувачами земель ТГ. Саме старости (або особи, яких вони можуть залучити до роботи додатково) є носіями актуальної інформації про стан використання земельних ресурсів, їхню екологічну складову – та, як показав досвід, в деяких питаннях вони обізнані набагато краще, ніж відповідні органи влади.

Після чіткого усвідомлення необхідних ресурсів та повноважень (виконання етапу 1 Схеми Інструментарію, наведеної на мал. 1), визначення щодо їхнього кількісного та якісного складу можна переходити до наступного етапу, а саме – до планування використання та охорони земель через вирішення топ-10 проблем, що наявні майже в кожній ТГ.

## Розділ 4. Топ-10 проблем та алгоритми їхнього вирішення

### 4.1. Алгоритми вирішення проблем

#### 4.1.1. Невизначеність меж території ТГ



##### Причини виникнення проблеми:

- ⚠ не встановлені межі ТГ. Не зрозуміле географічне розташування межі (з якого боку лісосмуги, каналу, дороги проходить межа);
- ⚠ невідома точна площа території ТГ.



#### Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»

##### Стаття 1

...

територія територіальної громади – нерозривна територія, в межах якої територіальна громада здійснює свої повноваження щодо вирішення питань місцевого значення відповідно до Конституції і законів України, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

##### Розділ V

##### ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

...

7-1. До прийняття закону про адміністративно-територіальний устрій України визначення адміністративних центрів територіальних громад та затвердження територій територіальних громад здійснює Кабінет Міністрів України.

«Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», стаття 4.  
Основні умови добровільного об'єднання територіальних громад

1. Добровільне об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст здійснюється з дотриманням таких умов:

у складі об'єднаної територіальної громади не може існувати іншої територіальної громади, яка має свій представницький орган місцевого самоврядування;

територія об'єднаної територіальної громади має бути нерозривною, межі об'єднаної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися.



Відповідно до пункту 2 частини 1 статті 4 Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», територія об'єднаної територіальної громади має бути нерозривною, межі об'єднаної територіальної громади визначаються за зовнішніми межами «юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися». Виконати вимоги нерозривності території можна, лише об'єднавши територію не тільки в межах, а і за межами населених пунктів.

#### Варіанти проходження межі території ТГ:

- межа має проходити з прив'язкою до контурів на місцевості (канали, дороги, лісосмуги, межі зміни угідь) або меж землекористувань, визначених документально. До території ТГ має бути включена вся ширина лінійного об'єкту із урахуванням експлуатаційної смуги. В окремих випадках лісосмуга може бути розташована на території суміжних сільських рад. Щоб це визначити, необхідно визначити за картографічною основою загальну ширину лісосмуги та порівняти отриману цифру із інформацією, зазначеною на проєктах формування території сільських та селищних рад;
- у разі, якщо межа йде по водному об'єкту, проводити її по центру водного об'єкту (уріз води неправильно вважати межею, межа проходить посередині головного фарватеру судноплавних річок, посередині несудноплавних річок або посередині їхнього головного рукава, посередині струмка чи озера);
- в тих випадках коли межею є видані паї, які знаходяться в базі державного земельного кадастру, межа ТГ проходить по межах ділянок і примикає до них у відповідних точках (якщо видані державні акти відповідають фактичним межам землекористування).

При використанні спеціалізованого програмного забезпечення площа вираховується за координатами точок межі ТГ, і необхідність визначення площі ТГ як окремого етапу робіт відпадає.



#### Шлях вирішення проблеми

- створення схеми меж ТГ, що відображає:
  - > безпосередньо загальну межу ТГ;
  - > межі населених пунктів, що увійшли до складу ТГ;
  - > назви суміжних територіальних громад;
  - > площу ТГ і площі населених пунктів.

#### Масштаб схеми має бути не крупніше 1:25 000.

У текстових матеріалах до схеми має бути каталог координат поворотних точок межі ТГ та населених пунктів у державній системі координат, опис меж ТГ і населених пунктів, порівняння уточненої площі ТГ із площею, визначеною за даними державної статистичної звітності з кількісного обліку земель.



*Розпочинати вирішення проблеми слід після застосування інструментів 3.1 «Повноваження», 3.2 «Фінансове забезпечення», 3.3 «Організаційне забезпечення», 3.4 «Технічне забезпечення», 3.5 «Інформаційне забезпечення» (див. мал. 1).*












### Перелік заходів, необхідних для вирішення проблеми:

- 1) Особливістю застосування інструменту 3.5 «Інформаційне забезпечення» є збір тільки наступної інформації для визначення меж і площі території громади:
  - ✓ документація із землеустрою, на підставі якої були встановлені межі сільських/селищних рад (можливі варіанти назви: технічна документація з інвентаризації земель території сільської ради, технічна документація зі встановлення адміністративних меж сільської ради та населених пунктів тощо);
  - ✓ державна статистична або адміністративна звітність з кількісного обліку земель;
  - ✓ дані державного земельного кадастру (файли обміну інформацією про результати робіт із землеустрою у форматі IN4 i/або XML);
  - ✓ інформація про межі землекористувань, розташованих по межі сільських/селищних рад, інформація що відсутня у державному земельному кадастрі. Дана інформація може міститись у документах, що посвідчують право користування земельною ділянкою (державні акти, договори оренди), у відповідній документації із землеустрою або у вигляді текстового опису та/або схем землекористування, наданих самим землекористувачем (наприклад, ширина смуги відведення автомобільної дороги);
  - ✓ ортофотоплани, індексно-кадастрові та базові карти виконані відповідно до Угоди про позику (Проект «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру») між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку в межах населених пунктів М 1:5000, за межами 1:10000 в електронному вигляді або ортофотоплани чи топографічні карти (плани) масштабу не крупніше 1:10 000 та виготовлені не пізніше 2009 року.
- 2) За відсутності інформації про межі землекористувань у територіальному підрозділі Держгеокадастру України та за необхідності визначення меж землекористувань, з якими співпадає межа ТГ, необхідно звернутись до самих землекористувачів.
- 3) За допомогою інструменту 3.4 «Технічне забезпечення» отримані вихідні картографічні дані слід привести до системи координат УСК-2000 або до іншої системи, яка має зв'язок з УСК-2000. Необхідно нанести на картографічну основу межу ТГ згідно із зазначеними вище варіантами її проходження, виконати аналіз та, за необхідності, коригування.
- 4) З використанням інструменту 3.4 «Технічне забезпечення» сформувати каталог координат поворотних точок меж ТГ. Виконати опис меж ТГ з урахуванням контурів на місцевості та суміжних землекористувань.
- 5) У разі необхідності у друкованих картографічних матеріалах (масштаб картографічної продукції має бути не дрібніше 1:25 000) відобразити уточнену межу ТГ на картографічній основі у довільних умовних знаках.
- 6) Інформацію про межі ТГ у електронному векторному вигляді необхідно передати до територіального підрозділу Держгеокадастру України для подальшого внесення інформації у Державний земельний кадастр.

### Вибір оптимального варіанту рішення на основі витрат часу та коштів

На основі запропонованого алгоритму розрахунку витрат (див. п.1.2) в залежності від конкретних умов наявності часу та коштів ухвалюється оптимальне рішення: виконати роботи зі створення схеми меж ТГ самостійно представниками ТГ чи замовити такі роботи суб'єкту господарювання (див. п.1.1).

Для прикладу: витрати часу для площі в 300 кв. км та периметра 150 км складають:

-      збір інформації Ч (і) – 2,5 місяця;
-   обробка інформації та створення інформаційної бази Ч (б) – 1 місяць;
-  картографічні роботи Ч (к) – 0,5 місяця,
-    оформлення текстових і графічних даних Ч (з) – 1,5 місяця.

Громадські обговорення та схвалення уточненої межі ТГ Робочою групою описані у Розділі 4.2.

Оприлюднення схеми меж ТГ описано у Розділі 4.4.

Реалізація заходів передбачає реалізацію повноважень та інтересів громади в уточнених межах її юрисдикції.

### Вигоди:

- + забезпечення законності здійснення органом місцевого самоврядування своєї діяльності у визначених межах.

З прийняттям Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» для встановлення (зміни) меж території територіальної громади перелік документації із землеустрою доповнений новим видом документації – Проектом землеустрою щодо встановлення (зміни) меж території територіальної громади. Даний проєкт землеустрою щодо встановлення (зміни) меж територій територіальних громад розробляється з метою:

- + встановлення (зміни) межі території територіальної громади або певної її частини;
- + з'ясування дійсної межі території територіальної громади;
- + вирішення спору між органами місцевого самоврядування щодо меж територій відповідних територіальних громад.

При розробленні проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж територіальних громад не допускається:

- встановлення межі території територіальної громади, яка змінюватиме межі адміністративно-територіальних одиниць;
- знаходження сформованої земельної ділянки в межах різних територіальних громад (крім земель лісгосподарського призначення, водного фонду).

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж територіальних громад включають:

- |   |  |
|---|--|
| а) пояснювальну записку;  | д) опис меж територіальної громади;  |
| б) завдання на виконання робіт;   | е) креслення меж територіальної громади, складене у відповідному масштабі, у разі відновлення межі на кресленні меж додатково відображається частина відновленої межі; |
| в) рішення про розроблення проекту;   | є) матеріали погодження проекту;   |
| г) викопіювання зі схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці (утворення) (за наявності); | ж) матеріали винесення меж території територіальної громади в натуру (на місцевість) з каталогом координат поворотних точок.   |
| г) викопіювання із проектів формування територій сільських (селищних) рад (за наявності);   |  |

Межі територіальної громади можуть проходити по суходолу і по водному простору.

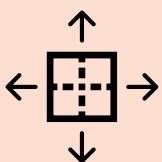
Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж територіальних громад розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж територіальних громад складаються у електронній (цифровій) та паперовій формах.

Відомості про межі територіальної громади вносяться до Державного земельного кадастру.

Відомості про межі територіальної громади зазначаються у витязі з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській ТГ.

#### 4.1.2. ТГ не розпоряджається землями за межами населених пунктів



##### Причини виникнення проблеми:

- ⚠ застарілість законодавства;
- ⚠ відсутність інформації про кількісні та якісні показники земель в межах юрисдикції ТГ;
- ⚠ відсутність перспективного плану використання та охорони земель;
- ⚠ недосконалість стратегій розвитку громади.



***Земельний кодекс України. Стаття 12. Повноваження сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів у галузі земельних відносин***

- а) розпорядження землями територіальних громад;
- б) передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу;
- в) надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- г) вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- г) викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст ...»

Земельний кодекс України – спеціальний закон, що регулює земельні відносини в Україні. Стаття 12 цього закону надає право розпоряджатись землями територіальних громад їхнім представницьким органам – сільським, селищним, міським радам. Оскільки розпорядження – це надана законом можливість визначати юридичну долю речі (майна), то передача земельних ділянок у власність або у користування підпадає під поняття «розпорядження». Повноваження органів влади щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування, тобто розпорядження ними, визначається статтею 122 того ж Земельного кодексу України, у якій сказано, що сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.



***Земельний кодекс України. Стаття 83. Право власності на землю територіальних громад***

1. Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.
2. У комунальній власності перебувають:
  - а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
  - б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування;
  - в) землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону: ...»

Донедавна повноваження органу місцевого самоврядування як представницького органу територіальної громади обмежувалися територією населених пунктів. Але, як вже було зазначено (проблема 1), інтереси та функції громади щодо її земельних ресурсів виходять далеко за межі сіл, селищ і міст. Територіальна громада є суб'єктом права комунальної власності на землю відповідно до статті 83 Земельного кодексу України. З дня набрання чинності **Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»** землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій, та всі інші землі, розташовані в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності. А з прийняттям Закону України **«Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»** у комунальну власність перейшли і більшість державних земель за межами населених пунктів. Відповідно до цих законів були внесені зміни в Земельний кодекс України.

Також, згідно зі статтею 83 Земельного кодексу України, територіальна громада може набувати права власності на землю для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), зокрема, за рахунок відведення земельних ділянок із земель державної власності.



### Шлях вирішення проблеми

- Створення схеми перспективного використання земель ТГ із відображенням земель, що становлять інтерес громади за межами населених пунктів (для задоволення містобудівних, соціальних та економічних потреб).



*Розпочати вирішення проблеми слід після застосування інструментів 3.1 «Повноваження», 3.2 «Фінансове забезпечення», 3.3 «Організаційне забезпечення», 3.4 «Технічне забезпечення», 3.5 «Інформаційне забезпечення» (див. мал. 1).*



### Перелік заходів, необхідних для вирішення проблеми:

- 1) Визначити потреби територіальної громади у земельних ділянках за межами населених пунктів для:
  - ✓ Забезпечення права громадян на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності згідно із статтею 121 Земельного кодексу України. Для цього необхідно проаналізувати кількість відповідних звернень громадян за останні 5-7 років та визначити потребу у площі земель у розрахунку на найближчі 10 років.














- ✓ Відчуження права власності чи оренди на земельні ділянки на земельних торгах
  - ✓ Розташування об'єктів, що необхідні для забезпечення функціонування територіальної громади (об'єктів рекреації, полігонів твердих побутових відходів, скотомогильників, очисних споруд тощо)
  - ✓ Ведення лісгосподарської діяльності (визначення лісових ділянок та ділянок, що можуть бути заліснені)
- 2) Особливістю застосування інструменту 3.5 «Інформаційне забезпечення» є збір тільки наступної інформації для вирішення проблеми розпорядження землями за межами населених пунктів :
- ✓ дані державного земельного кадастру;
  - ✓ державна статистична звітність з кількісного обліку земель;
  - ✓ документація із землеустрою, на підставі якої на початку 1990-х рр. були встановлені межі сільських/селищних рад (можливі варіанти назви: технічна документація з інвентаризації земель території сільської ради, технічна документація зі встановлення адміністративних меж сільської ради та населених пунктів тощо);
  - ✓ ортофотоплани, виконані відповідно до Угоди про позику (Проект «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру») між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку в межах населених пунктів М 1:5 000, за межами 1:10 000 в електронному вигляді або інші ортофотоплани чи топографічні карти (плани) масштабу не крупніше 1:10 000 та виготовлені не пізніше 2009 року;
  - ✓ матеріали ґрунтових зйомок.
- 3) За допомогою інструменту 3.4 «Технічне забезпечення» визначити орієнтовні межі і розташування земельних ділянок для задоволення потреб територіальної громади, визначених у пункті 1 і відобразити їх на картографічній основі. У результаті чого буде отримано схему перспективного використання земель.
- 4) Подати заяву(-и) до органу влади про передачу земельних ділянок відповідно до статті 122 Земельного кодексу України.
- 5) Виготовити документацію із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».
- 6) Зареєструвати земельну ділянку(-ки) у Державному земельному кадастрі.
- 7) Зареєструвати право комунальної власності.



### Вибір оптимального варіанту рішення на основі витрат часу та коштів

На основі запропонованого алгоритму розрахунку витрат (див. п.1.2) в залежності від конкретних умов наявності часу та коштів ухвалюється оптимальне рішення: виконати роботи зі створення схеми перспективного використання земель ТГ із відображенням земель, що становлять інтерес громади за межами населених пунктів самостійно представниками ТГ чи замовити такі роботи суб'єкту господарювання (див. п.1.1).

Для прикладу: витрати часу для площі в 300 кв. км та периметра 150 км складають:

-      збір інформації Ч (і) – 2,5 місяця;
-   обробка інформації та створення інформаційної бази Ч (б) – 1 місяць;
-  картографічні роботи Ч (к) – 0,5 місяця,
-    оформлення текстових і графічних даних Ч (з) – 1,5 місяця.

До внесення змін у законодавство України, що розширюють повноваження органів місцевого самоврядування з розпорядження землями за межами населених пунктів, є тільки один варіант вирішення проблеми – розробка проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Схема перспективного використання земель із відображенням територій, необхідних для задоволення потреби ТГ, стане дорожньою картою для вирішення проблеми.

**Громадські обговорення та схвалення схеми перспективного використання земель ТГ** (із відображенням земель, що становлять інтерес громади за межами населених пунктів (для задоволення містобудівних, соціальних та економічних потреб)) **Робочою групою** описано в Розділі 4.2.

**Оприлюднення** схеми перспективного використання земель ТГ описано в Розділі 4.4.

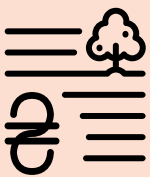
**Реалізація заходів** шляхом розробки проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у комунальну власність чи приватну власність громадян.

### **Вигоди:**

- + Забезпечення потреби громади у землях за межами населених пунктів для задоволення містобудівних, соціальних та економічних потреб.
- + З введенням у дію Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» замість схеми перспективного використання земель ТГ на всю територію громади буде розроблятися комплексний план просторового розвитку території територіальної громади. Цей план одночасно буде містобудівною документацією на місцевому рівні та документацією із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою,

цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території. Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади дозволить громаді обґрунтувати потреби у землях різних категорій і різного функціонального призначення для підвищення своєї економічної спроможності, надання якісних послуг, створення сприятливого життєвого середовища для своїх мешканців. Розробляти комплексний план самостійно, без залучення компетентних фахівців, громада не зможе. Його розробником може бути суб'єкт господарювання, що володіє необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі якого працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою, а також архітектор, що має відповідний кваліфікаційний сертифікат на розроблення містобудівної документації.

#### 4.1.3. Недоотримання надходжень до місцевого бюджету від плати за землю



##### Причини виникнення проблеми:

- ⚠ мешканці громади не здійснюють плату за користування земельними ділянками;
- ⚠ в органах фіскальної служби немає інформації про платників податків;
- ⚠ в органах фіскальної служби немає інформації про площі земельних ділянок, що знаходяться в користуванні;
- ⚠ законодавством не врегульовано правовий статус і неможливо оформити землі під господарськими шляхами;
- ⚠ не використовуються землі запасу, громадяни не оформлюють право користування земельними ділянками та не реалізують право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності.



#### **Податковий кодекс України. Стаття 286. Порядок обчислення плати за землю**

286.1. Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.»

Згідно із **Законом України «Про Державний земельний кадастр»**, який набрав чинності з 01.01.2013, Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Геоінформаційна система – інформаційна (автоматизована) система, що забезпечує збирання, оброблення, аналіз, моделювання та постачання геопросторових даних.

У Державному земельному кадастрі наявна інформація в основному про земельні ділянки, оформлення права на які відбувалось починаючи з 2004 року. До 2004 року посвідчення права на земельну ділянку відбувалось без виготовлення електронного документу, і інформація про значну частину таких земельних ділянок досі зберігається в паперовому вигляді – і, відповідно, відсутня у Державному земельному кадастрі. Отже, є «невидимою» для стягнення плати за ці ділянки.



**«Податковий кодекс України. Стаття 287.  
Строк сплати плати за землю**

**287.1. Власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою»**

Право на частину земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян, досі не оформлено. Відповідно, такі земельні ділянки не є об'єктами оподаткування чи сплати орендної плати. Крім того, законодавством не встановлено механізми стимулювання громадян до оформлення їхнього права на землю чи внесення інформації про вже оформлені земельні ділянки у Державний земельний кадастр.

Основними суб'єктами сплати земельного податку та орендної плати за межами населених пунктів є виробники сільськогосподарської продукції, які частіше за все орендують земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) за рахунок земельних часток (паїв). Ті земельні ділянки, право власності на які не оформлено (нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) за рахунок земельних часток (паїв)), за межами населених пунктів відповідно до статті 13 **Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»**, надаються в оренду сільськими, селищними, міськими радами до моменту державної реєстрації права власності на них. Орендна плата ж за такі земельні ділянки надходить до бюджету громади.

Слід зазначити, що нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки не можна зарахувати ані до державної, ані до комунальної, ані до приватної форми власності. Надання законодавством України права розпоряджатися ними органу місцевого самоврядування чи органу державної влади не є підставою для їхнього зарахування до

однієї з перерахованих форм власності. При передачі нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок (паїв) у користування органами місцевого самоврядування державна реєстрація права власності на них не здійснюється. Фактично, правовий режим нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок (паїв) не є визначеним до моменту оформлення права приватної власності на них громадянами.

Акумуляування інформації про оренду сільськогосподарських угідь на території громади може забезпечити позитивні результати в перспективі внесення змін до законодавства, а наразі – використовуватися для моніторингу оформлення права оренди на всі нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, що фактично використовуються виробниками сільськогосподарської продукції. Знання стану оформлення права користування землею є важелем впливу на землекористувачів, оскільки інформація про ухиляння від сплати орендної плати може бути передана органом місцевого самоврядування до Державної фіскальної служби.

### Шлях вирішення проблеми

- Створення схеми сучасного використання земель, на якій будуть відображені:
  - > сформовані земельні ділянки;
  - > землі, що перебувають у користуванні громадян та юридичних осіб, але право на які не оформлено;
  - > землі, що можуть бути оформлені у комунальну власність для ведення лісгосподарської діяльності;
  - > нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки виділені в натурі (на місцевості) за рахунок земельних часток (паїв), проєктні господарські шляхи.



*Розпочинати вирішення проблеми слід після застосування інструментів 3.1 «Повноваження», 3.2 «Фінансове забезпечення», 3.3 «Організаційне забезпечення», 3.4 «Технічне забезпечення», 3.5 «Інформаційне забезпечення» (див. мал. 1).*

### Перелік заходів, необхідних для вирішення проблеми:

#### **1) Оформлення права на земельні ділянки, що перебувають у користуванні громадян, відповідно до чинного законодавства України**

Заохотити громадян оформити право на їхні земельні ділянки можна шляхом визначення привабливої для них ціни на виготовлення необхідної землевпорядної документації. Це можна зробити, провівши конкурс серед виконавців робіт із землеустрою для того, щоб встановити оптимальну ціну на виготовлення землевпорядної документації, що буде привабливою і для виконавців (за рахунок значної кількості замовлень), і для мешканців громади. Для цього необхідно:

- оцінити вартість виготовлення документації із землеустрою, на підставі якої інформація про земельну ділянку може бути внесена в Державний земельний кадастр в Україні (є два таких основних види документації: проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки та технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості));
- визначити ціну надання зазначеного виду послуг, яка буде привабливою для мешканців громади та виконавців, з урахуванням того, що для громадян ціна буде нижчою у випадку, якщо більшість землекористувачів неоформлених ділянок замовить виготовлення документації із землеустрою;
- провести конкурс серед виконавців робіт із землеустрою.

## **2) Відведення земельних ділянок із земель запасу, в тому числі вкритих лісовою рослинністю**

Для цього необхідно:

- зібрати вихідну інформацію, що стосується використання земель на території ТГ, та картографічні матеріали (див. інструмент 3.5.1);
- визначитись із розташуванням земельних ділянок, що можуть бути передані у приватну або комунальну власність;
- на сесії органу місцевого самоврядування громади ухвалити рішення про розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель або звернутись із відповідним клопотанням до органу державної влади, що відповідно до статті 122 Земельного кодексу України здійснює розпорядження певною категорією земель;
- визначити орієнтовну вартість виготовлення документації із землеустрою;
- укласти договір з виконавцем робіт із землеустрою;
- після погодження документації із землеустрою відповідно до статті 186 Земельного кодексу України звернутись до територіального структурного підрозділу Держгеокадастру України для реєстрації земельних ділянок комунальної власності у Державному земельному кадастрі;
- затвердити документацію із землеустрою на сесії органу місцевого самоврядування або звернутись із відповідним клопотанням до органу виконавчої влади, що надавав дозвіл на виготовлення документації;
- провести земельні торги для відчуження права на сформовані земельні ділянки комунальної форми власності.

## **3) Моніторинг використання земель для забезпечення отримання плати за землю**

Оскільки, переважна частина плати за землю надходить за рахунок оподаткування та сплати орендної плати за користування сільськогосподарськими землями, зупинимось далі саме на цій категорії земель.

Особливістю застосування інструменту 3.5 «Інформаційне забезпечення» є збір тільки наступної інформації для моніторингу використання земель:

- схеми розпаювання територій колишніх колективних та державних сільськогосподарських підприємств (бажано в електронному векторному вигляді);
- файли обміну інформацією про результати робіт із землеустрою (за відсутності підключення органу місцевого самоврядування до Національної кадастрової системи);
- переліки нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок.

За необхідності слід звернутись до управління агропромислового розвитку обласної державної адміністрації для отримання інформації про суб'єктів сільськогосподарського виробництва на території ТГ.

Також необхідно звернутися до суб'єктів сільськогосподарського виробництва для отримання інформації про укладені ними договори оренди земельних ділянок.

За допомогою інструменту 3.4 «Технічне забезпечення» виконується обробка отриманої інформації.

#### **Вибір оптимального варіанту рішення на основі витрат часу та коштів**

На основі запропонованого алгоритму розрахунку витрат (див. п. 1.2) в залежності від конкретних умов наявності часу та коштів ухвалюється оптимальне рішення: виконати роботи зі створення схеми сучасного використання земель самостійно представниками ТГ чи замовити такі роботи суб'єкту господарювання (див. п. 1.1)

Для прикладу: витрати часу для площі в 300 кв. км та периметра 150 км складають:

- 🕒🕒🕒🕒 збір інформації Ч (і) – 2 місяці;
- 🕒🕒 обробка інформації та створення інформаційної бази Ч (б) – 0,7 місяця;
- 🕒🕒🕒🕒 картографічні роботи Ч (к) – 2 місяці,
- 🕒 планування заходів, оформлення текстових і графічних даних Ч (з) – 0,5 місяця.

**Громадські обговорення та схвалення схеми сучасного використання земель** Робочою групою описані у Розділі 4.2.

**Оприлюднення** схеми сучасного використання земель описано у Розділі 4.4.

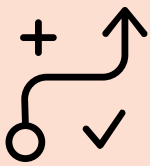
**Реалізація заходів** шляхом реєстрації земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян, у Державному земельному кадастрі (в результаті чого вони стають об'єктами оподаткування), оформлення у комунальну власність земельних ділянок для ведення лісгосподарської діяльності, оформлення належним чином права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки.



### Вигоди:

- + поповнення бюджету ТГ за рахунок збільшення кількості об'єктів оподаткування та орендованих земель;
- + зменшення вартості землевпорядних послуг для мешканців громади, за рахунок масового оформлення документації із землеустрою.

#### 4.1.4. Неможливість спланувати діяльність через брак інформації про земельні ресурси



#### Причини виникнення проблеми:

- ⚠ відсутність інформації про оренду земельних ділянок: хто орендує, де орендує і скільки, на який термін, за яку плату;
- ⚠ відсутність інформації про державну власність на території громади;
- ⚠ відсутність інформації про межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного та лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та режимоутворюючих об'єктів;
- ⚠ відсутність інформації про землі запасу та їхнє територіальне розташування.

На сьогоднішній день громада не має повної і достовірної інформації про свої земельні ресурси та природні, промислові об'єкти і об'єкти інженерної інфраструктури, розташовані на її території, їхні кількісні та якісні показники, розподіл між землекористувачами. Розпорядниками зазначеної інформації є різні державні та приватні установи, організації та підприємства. Крім того, інформація про одні і ті самі об'єкти, отримана з різних джерел, може відрізнятись.



#### Шлях вирішення проблеми

- Створення схеми сучасного використання земель територіальної громади, на якій будуть відображені:
  - > землі усіх категорій та форм власності територіальної громади, у тому числі землі запасу, у розрізі угідь;
  - > межі земельних ділянок, зареєстровані у Державному земельному кадастрі;
  - > режимоутворюючі об'єкти;
  - > зони обмежень у використанні земель.





*Розпочинати вирішення проблеми слід після застосування інструментів 3.1 «Повноваження», 3.2 «Фінансове забезпечення», 3.3 «Організаційне забезпечення», 3.4 «Технічне забезпечення», 3.5 «Інформаційне забезпечення» (див. мал. 1).*

### **Перелік заходів, необхідних для вирішення проблеми:**

- 1) Аналіз інформації після застосування інструменту 3.5 «Інформаційне забезпечення»
- 2) Узагальнення, структуризація інформації
- 3) За допомогою інструменту 3.4 «Технічне забезпечення» приведення картографічних матеріалів до однієї системи координат, електронних векторних даних до одного формату
- 4) Нанесення на картографічну основу:
  - меж земельних ділянок усіх форм власності;
  - земель запасу;
  - меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного та лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів (зони обмежень встановлюються згідно з чинними нормативами).

### **Вибір оптимального варіанту рішення на основі витрат часу та коштів**

На основі запропонованого алгоритму розрахунку витрат (див. п. 1.2) в залежності від конкретних умов наявності часу та коштів ухвалюється оптимальне рішення: виконати роботи зі створення схеми сучасного використання земель самостійно представниками ТГ чи замовити такі роботи суб'єкту господарювання (див. п. 1.1)

Для прикладу: витрати часу для площі в 300 кв. км та периметра 150 км складають:

- 🕒🕒🕒🕒🕒🕒🕒🕒 збір інформації Ч (і) – 4 місяці;
- 🕒🕒 обробка інформації та створення інформаційної бази Ч (б) – 1 місяць;
- 🕒🕒🕒🕒🕒🕒 картографічні роботи Ч (к) – 3 місяці,
- 🕒🕒🕒 планування заходів, оформлення текстових і графічних даних Ч (з) – 1,5 місяця.

Громадські обговорення та схвалення схеми сучасного використання земель на території ТГ Робочою групою описані у Розділі 4.2.

Оприлюднення схеми сучасного використання земель територіальної громади описано у Розділі 4.4.

Реалізація заходів зі створення інформаційної бази, куди заноситься вся зібрана інформація та постійно підтримується в актуальному стані.



### Вигоди:

- + підвищення швидкості та обґрунтованості прийняття рішень щодо управління земельними ресурсами керівництвом ТГ (повна та актуальна інформація завжди під рукою);
- + здешевлення землевпорядної та містобудівної документації за рахунок зменшення витрат на збір та актуалізацію даних;
- + виявлення та реагування на проблеми пов'язані з деградацією ґрунтів (заболочення, засолення, ерозії) та нераціональним використанням земель (не використані території тощо);
- + зменшення корупційної складової у сфері суспільних відносин (для отримання інформації зацікавлена особа зможе звернутися до однієї установи замість декількох або ознайомитись із потрібною інформацією на вебсайті або геопорталі ТГ).

#### 4.1.5. Забруднення земель



### Причини виникнення проблеми:

- ⚠ не організована система збору сміття по населених пунктах ТГ;
- ⚠ немає полігону твердих побутових відходів, і як наслідок – наявність стихійних звалищ;
- ⚠ не відомі місця розташування скотомогильників та їхніх санітарно-захисних зон ;
- ⚠ не відомі місця захоронень промислових відходів та радіоактивно забруднених земель;
- ⚠ дисбаланс між природними землями та землями, що зазнали антропогенного впливу.

Ефективність еколого-управлінських відносин безпосередньо залежить від законодавства України, яке дуже часто має декларативний характер. При цьому варто ознайомитись з основними законодавчо визначеними принципами охорони навколишнього природного середовища:



### **«Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища».**

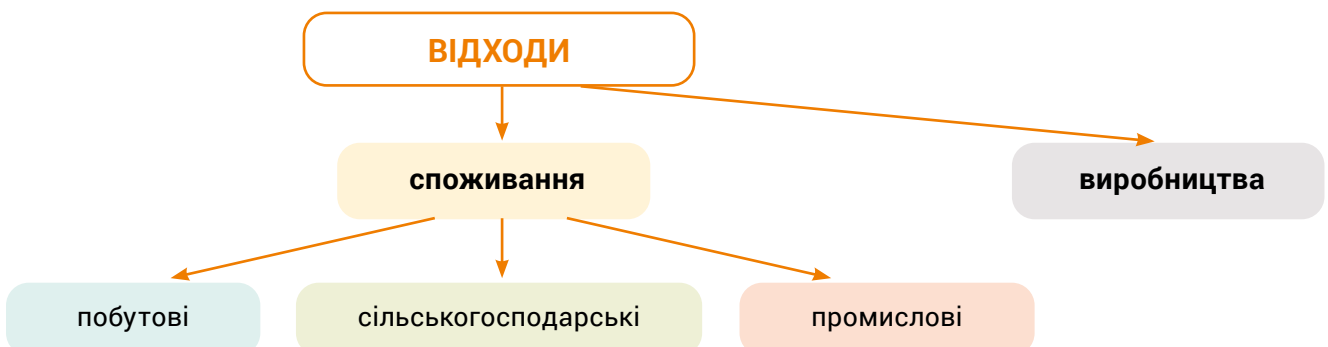
#### **Стаття 3. Основні принципи охорони навколишнього природного середовища**

Основними принципами охорони навколишнього природного середовища є:

- а) пріоритетність вимог екологічної безпеки, обов'язковість додержання екологічних стандартів, нормативів та лімітів використання природних ресурсів при здійсненні господарської, управлінської та іншої діяльності;

- б) гарантування екологічно безпечного середовища для життя і здоров'я людей;
- в) запобіжний характер заходів щодо охорони навколишнього природного середовища;
- г) екологізація матеріального виробництва на основі комплексності рішень у питаннях охорони навколишнього природного середовища, використання та відтворення відновлюваних природних ресурсів, широкого впровадження новітніх технологій;
- д) збереження просторової та видової різноманітності і цілісності природних об'єктів і комплексів;
- е) науково обґрунтоване узгодження екологічних, економічних та соціальних інтересів суспільства на основі поєднання міждисциплінарних знань екологічних, соціальних, природничих і технічних наук та прогнозування стану навколишнього природного середовища;
- е) обов'язковість оцінки впливу на довкілля;
- ж) гласність і демократизм при прийнятті рішень, реалізація яких впливає на стан навколишнього природного середовища, формування у населення екологічного світогляду;
- з) науково обґрунтоване нормування впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє природне середовище;
- и) безоплатність загального та платність спеціального використання природних ресурсів для господарської діяльності;
- і) компенсація шкоди, заподіяної порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища;
- ї) вирішення питань охорони навколишнього природного середовища та використання природних ресурсів з урахуванням ступеня антропогенної змінності територій, сукупної дії факторів, що негативно впливають на екологічну обстановку;
- й) поєднання заходів стимулювання і відповідальності у справі охорони навколишнього природного середовища;
- к) вирішення проблем охорони навколишнього природного середовища на основі широкого міждержавного співробітництва;
- л) встановлення екологічного податку, рентної плати за спеціальне використання води, рентної плати за спеціальне використання лісових ресурсів, рентної плати за користування надрами відповідно до Податкового кодексу України.»

Однією із першочергових екологічних проблем ТГ є засмічення її територій відходами.



До компетенції органів місцевого самоуправління належить питання поводження тільки з побутовими відходами, у тому числі дрібних виробників. На території України налічується 6,5 тис. санкціонованих полігонів твердих побутових відходів. Тоді як країни-члени Європейського союзу мають не більше 500 полігонів кожна. За даними аналітичного порталу «Слово і діло» ([www.slovoidilo.ua](http://www.slovoidilo.ua)), в Україні утилізуються лише до 5% побутового сміття і до 30% промислового. Наразі в Україні налічується чотири сміттєспалювальні заводи, та лише один із них – діючий. Такий високий рівень стихійних звалищ може бути наслідком того, що близько 60% приватних домогосподарств не мають доступу до централізованого вивезення відходів (<https://reforms.censor.net.ua/m3028192>).

Як свідчить досвід країн, які успішно переробляють сміття, чи не єдиним рішенням проблеми забруднення території відходами є роздільний збір сміття із подальшою його переробкою. Роздільний збір сміття запроваджено майже у всіх країнах Європи, США, у Японії тощо. Роздільний збір сміття створює ресурс для функціонування у тому числі невеликих підприємств, що займаються переробкою вторинної сировини, що, в свою чергу, вирішує низку соціальних проблем і є джерелом додаткових надходжень до місцевого бюджету. Впровадження системи роздільного збору сміття не вимагає набагато більших затрат порівняно з універсальною. Отже, переваги роздільного збору сміття:

➔ надходження до місцевого бюджету;

➔ розвиток малого і середнього бізнесу (ліцензія на переробку сміття не потрібна);

➔ охорона навколишнього середовища;

➔ надходження до місцевого бюджету;

➔ додаткові ресурси для виробництва.

З цінними категоріями твердих побутових відходів (папір, метал, скло, пластикова упаковка) можна ознайомитись за посиланням <http://nowaste.com.ua/rekomendatsiyi-po-sortuvannyu-smittyu/>

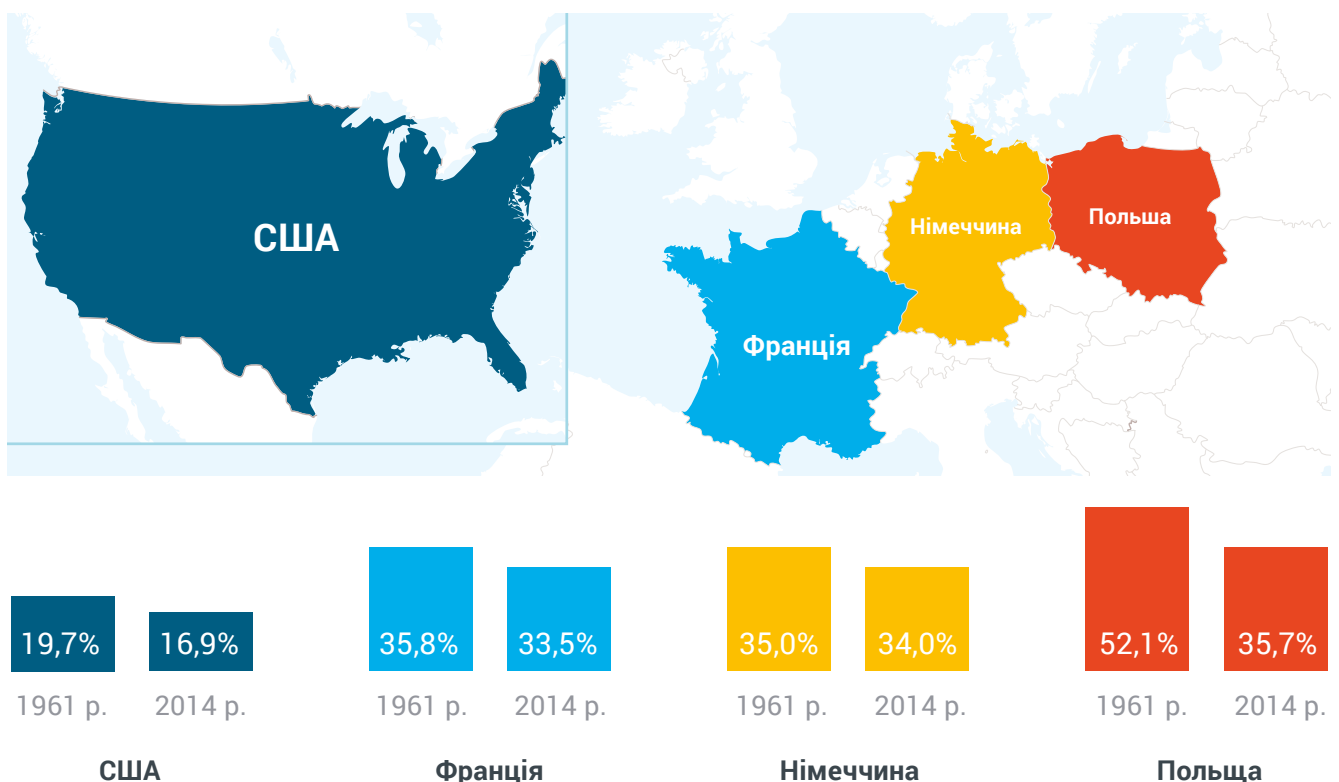


### **Нормативно-правові акти, що регулюють поводження з відходами:**

- Закон України «Про відходи»
- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»
- Закон України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення»
- Закон України «Про поводження з радіоактивними відходами»
- Закон України «Про металобрухт»
- Державні санітарні норми та правила утримання територій населених місць (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 17.03.2011 № 145)

- Правила надання послуг з вивезення побутових відходів (затверджені постановою КМУ від 10.12.2008 № 1070)
- Рекомендації із розроблення схем санітарної очистки населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.01.2006 № 6)
- Правила визначення норм надання послуг з вивезення побутових відходів (затверджені Наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 30.07.2010 № 259)
- Правила експлуатації полігонів побутових відходів (затверджені Наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 01.12.2010 № 435)
- ДБНБ.2.2-6:2013 «Склад та зміст схеми санітарного очищення населеного пункту» (затверджені Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.08.2013 № 395).

Не менш критичною екологічною проблемою є порушення балансу території. Протягом 50-60-х років в Україні було необґрунтовано розорано 2 млн га малопродуктивних природних угідь та схилових земель, а також значно розширено площу просапних культур. Лише 8% земель території України перебуває нині у природньому стані. Змінилось екологічно допустиме співвідношення між площами ріллі, природних угідь, лісових і водних ресурсів. Це негативно вплинуло на стійкість агроландшафту, посилюються ерозійні процеси. За даними Світового банку, площа ріллі в Україні станом на 2016 р. складала 56,2% від площі території країни. Тоді, як у країнах Європи та США значно менші площі земель зайняті сільськогосподарськими угіддями, при цьому спостерігається подальше їхнє зменшення:



Стабілізація агроландшафтів дозволить забезпечити стабільне та ефективне функціонування агропромислового комплексу на території ТГ, збільшення виробничого потенціалу сільського господарства та переробної галузі.

Як і надмірне сільськогосподарське освоєння території, наявність безхазяйних небезпечних сільськогосподарських об'єктів є наслідком функціонування агропромислового комплексу України в умовах планової економіки за радянських часів та його подальшого неефективного реформування. Такими небезпечними об'єктами є, зокрема, скотомогильники, які є епідеміологічно небезпечними. При цьому облік та моніторинг стану скотомогильників відсутній. Носіями інформації про них часто є колишні працівники сільськогосподарських підприємств, на території яких відбувалось захоронення тварин. Тому життєво необхідним є отримання інформації про скотомогильники та їхнє відображення на картографічних матеріалах.

### Шлях вирішення проблеми

- Створення схеми охорони земель, на якій будуть відображені:
  - > сміттєзвалища;
  - > скотомогильники ;
  - > радіоактивно забруднені землі;
  - > місця захоронень промислових відходів;
  - > промислові та комунально-складські об'єкти, що є джерелами забруднення природного навколишнього середовища;
  - > зони обмежень у використанні земель.



*Розпочинати вирішення проблеми слід після застосування інструментів 3.1 «Повноваження», 3.2 «Фінансове забезпечення», 3.3 «Організаційне забезпечення», 3.4 «Технічне забезпечення», 3.5 «Інформаційне забезпечення» (див. мал. 1) .*

### Перелік заходів, необхідних для вирішення проблеми:

- 1) Особливістю застосування інструменту 3.5 «Інформаційне забезпечення» для вирішення проблеми забруднення земель є збір тільки інформації про розташування скотомогильників, місць захоронення промислових відходів, радіоактивно забруднені землі, промислові та комунально-складські об'єкти.

Інформація про розташування скотомогильників має бути зазначена на картографічних матеріалах документації із землеустрою, на підставі якої на початку 1990-х рр. були встановлені межі сільських/селищних рад (так звані проекти формування території). Основою для таких проєктів були карти внутрішньогосподарського устрою колективних сільськогосподарських і державних сільськогосподарських підприємств радянських часів, і інформацією про територію цих підприємств та розташування скотомогильників мають їхні колишні працівники.














За відсутності інформації про місця захоронення промислових відходів в департаменті екології та природних ресурсів ОДА, із запитом слід звернутись до промислових підприємств, що діють на території ТГ.

- 2) Нанесення за допомогою інструменту 3.4 «Технічне забезпечення» меж скотомогильників, місць захоронень промислових відходів, промислових і комунально-складських об'єктів, їхніх санітарно-захисних зон (відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.96)) на картографічну основу.

### Вибір оптимального варіанту рішення на основі витрат часу та коштів

На основі запропонованого алгоритму розрахунку витрат (див. п. 1.2) в залежності від конкретних умов наявності часу та коштів ухвалюється оптимальне рішення: виконати роботи зі створення схеми охорони земель самостійно представниками ТГ чи замовити такі роботи суб'єкту господарювання (див. п. 1.1)


Для прикладу: витрати часу для площі в 300 кв. км та периметра 150 км складають:

-      збір інформації Ч (і) – 2,5 місяця;
-   обробка інформації та створення інформаційної бази Ч (б) – 1 місяць;
-    картографічні роботи Ч (к) – 1,5 місяця;
-    планування заходів, оформлення текстових і графічних даних Ч (з) – 1,2 місяця.



Громадські обговорення та схвалення схеми охорони земель Робочою групою описані у Розділі 4.2.

Оприлюднення схеми охорони земель описано у Розділі 4.4.

Реалізація заходів, передбачених схемою охорони земель, здійснюється шляхом:

-  Створення схеми санітарної очистки території та, за необхідності, відведення земельної ділянки для будівництва полігону твердих побутових відходів та сміттєпереробного заводу. Для цього необхідно виконати:
  - дослідження успішного досвіду громад в Україні та в Європі щодо утилізації відходів;
  - розробку програми поводження з відходами;
  - розробку схем санітарної очистки території громади;
  - проведення просвітницької роботи серед населення, особливо у навчальних закладах серед молоді, щодо необхідності сортування сміття. Можливо, із залученням громадських організацій (наприклад ГО «Україна без сміття» <http://nowaste.com.ua/>);
  - оцінювання необхідних капіталовкладень та вирішення питання доцільності створення/функціонування спеціалізованого комунального підприємства чи закупівлі відповідного типу послуг;

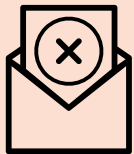


- оцінювання необхідності створення полігону для твердих побутових відходів, бажано із одночасним будівництвом сміттєпереробного заводу. Вибір ділянки для розташування полігону. Пошук інвестора.
-  Впорядкування території (створення захисних зелених насаджень, дотримання санітарних розривів при здійсненні містобудівної діяльності тощо).
-  Оформлення земельних ділянок у комунальну власність для ведення лісового господарства під існуючими полезахисними лісосмугами та землями запасу, що можна заліснити.



#### **Вигоди:**

- + забезпечення екологічної безпеки життєдіяльності мешканців ТГ;
- + збільшення привабливості території для ведення сільського господарства;
- + продовольча безпека (можливість вирощувати в достатній кількості сільськогосподарську продукцію);
- + підвищення ефективності сільського господарства і, як наслідок, збільшення надходжень до бюджету.

#### **4.1.6. Відмова у задоволенні потреб та інтересів громадян в отриманні земельних ділянок**



#### **Причини виникнення проблеми:**

-  відсутність інформації про розташування земель запасу;
-  відсутність земель запасу.

#### **«Земельний кодекс України. Стаття 121. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам**

1. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:
  - а) для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

- б) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара;
  - в) для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара;
  - г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара;
  - г) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара;
  - д) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.
2. Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).
  3. Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення, встановлений частиною першою цієї статті (крім випадків, якщо розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим).

Земельний кодекс України визначає категорії земель, в межах яких громадяни можуть безкоштовно отримати у власність земельні ділянки розміру не більшого, ніж встановлено законом. При цьому певні витрати все ж несуть громадяни: оплату робіт із виготовлення документації із землеустрою, адміністративний збір за реєстрацію права на земельну ділянку. Ці витрати можуть стримувати громадян у реалізації їхніх прав на землю, у тому числі на оформлення у приватну власність чи оренду земельних ділянок, що перебувають у користуванні (присадибні і дачні ділянки, городи тощо).

Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам стосуються і оформлення права приватної власності на існуючі землекористування, і відведення земельних ділянок із земель запасу. Основне джерело інформації про кількість земель запасу – це державна статистична або адміністративна звітність з кількісного обліку земель, але така інформація не дає уявлення про те, де саме ці землі розташовані і яка їхня частина придатна для задоволення прав громадян у отриманні земельних ділянок.



### Шлях вирішення проблеми

- Створення схеми земель, що можуть бути відведені у власність громадян відповідно до поданих заяв, на території ТГ.



*Розпочинати вирішення проблеми слід після застосування інструментів 3.1 «Повноваження», 3.2 «Фінансове забезпечення», 3.3 «Організаційне забезпечення», 3.4 «Технічне забезпечення», 3.5 «Інформаційне забезпечення» (див. мал. 1).*

### Перелік заходів, необхідних для вирішення проблеми:








- 1) Порівняння даних державного земельного кадастру із інформацією з документації із землеустрою, на підставі якої на початку 1990-х рр. були встановлені межі сільських/селищних рад (так звані проекти формування території), а також генеральними планами населених пунктів, що увійшли до складу ТГ, і таким чином виокремлення земель запасу.
- 2) Оцінка кількості звернень громадян щодо отримання ними земельних ділянок за останні п'ять років та розрахунок потреби у площі земель на найближчі 10-15 років.
- 3) Вибір придатних за розміром, властивостями та розташуванням ділянок за кожною категорією земель (відповідно до статті 121 Земельного кодексу України).
- 4) За допомогою інструменту 3.4 «Технічне забезпечення» нанесення на картографічну основу земель у розрізі категорій, що можуть бути приватизовані громадянами.

Відведення земельних ділянок громадянам із земель запасу для містобудівних потреб в межах населеного пункту можливе лише за наявності плану зонування території або детального плану території, за межами населеного пункту – детального плану території (відповідно до **Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»**).

### Вибір оптимального варіанту рішення на основі витрат часу та коштів

На основі запропонованого алгоритму розрахунку витрат (див. п. 1.2) в залежності від конкретних умов наявності часу та коштів ухвалюється оптимальне рішення: виконати роботи зі створення схеми земель, що можуть бути відведені у власність громадян відповідно до поданих заяв, на території ТГ самостійно представниками ТГ чи замовити такі роботи суб'єкту господарювання (див. п. 1.1).

Для прикладу: витрати часу для площі в 300 кв. км та периметра 150 км складають:

-   збір інформації Ч (і) – 1,3 місяця;
-   обробка інформації та створення інформаційної бази Ч (б) – 1 місяць;
-  картографічні роботи Ч (к) – 0,5 місяця,
-   планування заходів, оформлення текстових і графічних даних Ч (з) – 1 місяць.

Громадські обговорення та схвалення схеми земель, що можуть бути відведені у власність громадян відповідно до поданих заяв, на території ТГ Робочою групою описані у Розділі 4.2.

Оприлюднення схеми земель, що можуть бути відведені у власність громадян відповідно до поданих заяв, на території ТГ описано у Розділі 4.4.

Реалізація заходів, передбачених схемою земель, що можуть бути відведені у власність громадян відповідно до поданих заяв, на території ТГ здійснюється шляхом розгляду заяв та затвердження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

#### **Вигоди:**

- + забезпечення громадян інформацією про наявні земельні ресурси, що можуть бути використані для задоволення потреб у земельних ділянках згідно з поданими заявами;
- + вирішення соціальних проблем через реалізацію можливості займатись виробництвом сільськогосподарської продукції для задоволення власних потреб та отримання прибутків за збут виробленої продукції;
- + збільшення надходжень до бюджету за рахунок плати за землю та інших податків, що сплачують користувачі земель та виробники сільськогосподарської продукції.

#### 4.1.7. Пропозиції для залучення інвестора та ведення бізнесу відсутні в ТГ



#### **Причини виникнення проблеми:**

- ⚠ не визначена перспектива розвитку ТГ;
- ⚠ не визначені вільні земельні ділянки;
- ⚠ немає відомостей про проходження комунікацій та їх потужності;
- ⚠ не прозорі відносини в сфері землевпорядкування.

Однією із заporук залучення інвестицій є відкритість і доступність інформації про ресурсно-сировинний та інфраструктурний потенціал території, а також наявність легітимного, розробленого та затвердженого відповідно до вимог законодавства документа, в якому будуть визначені інвестиційно привабливі території та умови їхнього використання. Аналіз сучасного використання землі, виявлення потенційно привабливих для ведення господарської діяльності земель, затвердження цих проєктних пропозицій у законний спосіб та поширення такої інформації про територію громади є способом приваблення інвесторів.

#### **Шлях вирішення проблеми**

- Створення схеми земельних ділянок для ведення підприємницької діяльності на основі стратегії розвитку ТГ.



*Розпочинати вирішення проблеми слід після застосування інструментів 3.1 «Повноваження», 3.2 «Фінансове забезпечення», 3.3 «Організаційне забезпечення», 3.4 «Технічне забезпечення», 3.5 «Інформаційне забезпечення» (див. мал. 1) .*








### Перелік заходів, необхідних для вирішення проблеми:

- 1) Виявлення інвестиційно привабливих земельних ділянок для ведення торгівлі, надання соціально-побутових послуг, ведення сільського господарства, промисловості, видобування корисних копалин, розташування логістичних центрів тощо. Слід пам'ятати, що для ведення сільського господарства обираються більш родючі землі, що можна оцінити за матеріалами ґрунтових зйомок, які проводились майже на всій території України.
- 2) За допомогою інструменту 3.4 «Технічне забезпечення» нанесення меж інвестиційно привабливих земель на картографічну основу.

### Вибір оптимального варіанту рішення на основі витрат часу та коштів

На основі запропонованого алгоритму розрахунку витрат (див. п. 1.2) в залежності від конкретних умов наявності часу та коштів ухвалюється оптимальне рішення: виконати роботи зі створення схеми земельних ділянок для ведення підприємницької діяльності самостійно представниками ТГ чи замовити такі роботи суб'єкту господарювання (див. п. 1.1)

Для прикладу: витрати часу для площі в 300 кв. км та периметра 150 км складають:

-   збір інформації Ч (і) – 1,3 місяця;
-   обробка інформації та створення інформаційної бази Ч (б) – 1 місяць;
-  картографічні роботи Ч (к) – 0,5 місяця,
-   планування заходів, оформлення текстових і графічних даних Ч (з) – 1 місяць.

Громадські обговорення та схвалення схеми земельних ділянок для ведення підприємницької діяльності Робочою групою описані у Розділі 4.2.

Оприлюднення схеми земельних ділянок для ведення підприємницької діяльності описано у Розділі 4.4.

Реалізація заходів, передбачених схемою земельних ділянок для здійснення підприємницької діяльності, здійснюється шляхом відведення земельних ділянок у комунальну власність для подальшого відчуження права на них.



### Вигоди:

- + приваблення інвестора за рахунок доступності інформації про наявні земельні ресурси для здійснення підприємницької діяльності;
- + вирішення питання зайнятості населення за рахунок відкриття нових підприємств;

+ наповнення бюджету за рахунок розвитку підприємництва.

З набуттям чинності **Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»** замість схеми земельних ділянок для ведення підприємницької діяльності будерозроблятися комплексний план просторового розвитку території територіальної громади. Мета та умови його розроблення наведені у Підрозділі 4.1.2.

#### 4.1.8. Резервування перспективних для розвитку ТГ територій не здійснюється



##### Причини виникнення проблеми:

- ⚠ не визначена перспектива розвитку ТГ;
- ⚠ немає відповідної регламентуючої документації;
- ⚠ не визначені земельні ділянки, які можуть бути використані для забудови.

**Закон України «Про землеустрій»** визначає вичерпний перелік видів документації із землеустрою, серед яких є схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць. Але сама назва даного виду документації нашоує на питання: якщо на сьогоднішній день територія ТГ, визначена статтею 4 **Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад»**, не є адміністративно-територіальним утворенням відповідно до Конституції України, чи може громада розробляти такий вид документації? Вочевидь, що ні. Звичайно, орган місцевого самоврядування може звернутися до районної державної адміністрації щодо розроблення документації із землеустрою на територію всього адміністративного району, але це більш довготривалий процес з неясним результатом, ніж вирішення питання планування використання території на рівні громади.

Планування будь-якої діяльності має починатись з оцінки наявних ресурсів, потенціалу, першочергових потреб і проблем. Збір даних про ресурси громади, у тому числі земельні, особливо в умовах становлення законодавства, є трудомістким, але першочерговим завданням. Звичайно, в ідеальному випадку слід акумулювати всю інформацію, описану у Розділі 1. Обов'язковою є наявність стратегії розвитку територіальної громади, що відповідає її реаліям та тенденціям економічного розвитку країни. Маючи таку інформаційну базу, можна ухвалити ефективні рішення з визначення перспективи територіального розвитку ТГ, закріплення територій для задоволення потреб у будівництві житла, соціально-культурних об'єктів, розміщення виробництва тощо.

У межах населених пунктів просторовий розвиток території неможливий без затвердженого генерального плану. Згідно зі статтею 2 **Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»** генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови та

іншого використання території населеного пункту. Водночас у тому ж Законі визначено, що генеральні плани не мають терміну дії. Отже, можуть використовуватись генеральні плани, розроблені півсторіччя тому, які не відповідають ані сучасному стану використання земель, ані потребам громад, що склались в умовах їхнього добровільного об'єднання та функціонування в ринковій економіці. З одного боку, наявність генерального плану є обов'язковою умовою для здійснення містобудівної діяльності, з іншого – актуальним є розроблення генеральних планів тільки для населених пунктів, що активно розвиваються (збільшується кількість населення, виникає потреба розмістити нові громадські, виробничі, комунально-складські об'єкти, створити ландшафтно-рекреаційну зону тощо).

### Шлях вирішення проблеми

- Створення схеми перспективного використання території ТГ із відображенням земель, необхідних для:
  - > розміщення житлової, громадської, промислової та комунально-складської території, ландшафтно-рекреаційних зон;
  - > ведення сільського господарства.



*Розпочинати вирішення проблеми слід після застосування інструментів 3.1 «Повноваження», 3.2 «Фінансове забезпечення», 3.3 «Організаційне забезпечення», 3.4 «Технічне забезпечення», 3.5 «Інформаційне забезпечення» (див. мал. 1) .*

### Перелік заходів, необхідних для вирішення проблеми:

- 1) Систематизація та узагальнення вихідної інформації отриманої за допомогою інструменту 3.5 «Інформаційне забезпечення».
- 2) Визначення площі земель, необхідної для задоволення потреб громади, визначених у стратегії її розвитку, програмі соціально-економічного розвитку та інших прийнятих програмах діяльності, містобудівній документації.
- 3) Аналіз наявності необхідних земельних ділянок, визначення їхнього правового режиму.
- 4) За допомогою інструменту 3.4 «Технічне забезпечення» нанесення орієнтовних меж земельних ділянок на картографічну основу.
- 5) Визначення першочерговості у потребі відведення земельних ділянок.

### Вибір оптимального варіанту рішення на основі витрат часу та коштів

На основі запропонованого алгоритму розрахунку витрат (див. п. 1.2) в залежності від конкретних умов наявності часу та коштів ухвалюється оптимальне рішення: виконати роботи зі створення схеми перспективного використання території ТГ самостійно представниками ТГ чи замовити такі роботи суб'єкту господарювання (див.п. 1.1)



Для прикладу: витрати часу для площі в 300 кв. км та периметра 150 км складають:

- 🕒🕒🕒🕒 збір інформації Ч (і) – 2 місяця;
- 🕒🕒 обробка інформації та створення інформаційної бази Ч (б) – 1 місяць;
- 🕒 картографічні роботи Ч (к) – 0,5 місяця,
- 🕒🕒 планування заходів, оформлення текстових і графічних даних Ч (з) – 1 місяць.

Громадські обговорення та схвалення схеми Робочою групою описані у Розділі 4.2.

Оприлюднення схеми перспективного використання території ТГ описано у Розділі 4.4.

Реалізація заходів, передбачених схемою перспективного використання території ТГ, забезпечується шляхом:

- ⚙️ відведення земельних ділянок у комунальну власність та відчуження права на них на земельних торгах відповідно до глави 21 Земельного кодексу України;
- ⚙️ урахування перспективних для розвитку ТГ територій при розробці містобудівної документації;
- ⚙️ урахування перспективних для розвитку ТГ територій при розробці схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративного району, до складу якого входить ТГ.



#### Вигоди:

- + закріплення територій для потреб громади, шляхом оприлюднення даної схеми та затвердження її Робочою групою;
- + збалансований розвиток території ТГ згідно з вектором просторового розвитку, визначеним схемою.

З набуттям чинності **Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»** замість схеми перспективного використання території ТГ буде розроблятися комплексний план просторового розвитку території територіальної громади. Мета та умови його розроблення наведені у Підрозділі 4.1.2. В складі комплексного плану передбачено:

- формування планувальних рішень щодо перспективного використання всієї території територіальної громади;
- визначення меж функціональних зон на всій території територіальної громади з вимогами до забудови та ландшафтної організації таких зон;
- розроблення генерального плану населеного пункту – адміністративного центру територіальної громади;
- встановлення відповідності генеральних планів населених пунктів та детальних планів території, затверджених до прийняття комплексного плану, вимогам законодавства та планувальним рішенням комплексного плану, і включення до нього в разі такої відповідності;

- розроблення основних планувальних рішень генеральних планів населених пунктів, для яких комплексним планом не передбачено на перспективу активного розвитку;
- визначення меж територій, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;
- розроблення основних планувальних рішень детальних планів територій, на яких планується розміщення:
  - за рахунок державного або місцевих бюджетів: об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, житлово-комунального господарства, культури);
  - об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та схемою планування області;
  - об'єктів, для розташування яких відповідно до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (у разі, якщо розташування таких об'єктів передбачено комплексним планом);
  - інших об'єктів, визначених замовником у завданні на проєктування.

Детальні плани інших територій розробляються окремо або в складі генерального плану відповідного населеного пункту і включаються до складу комплексного плану одночасно з їхнім затвердженням.

В складі детальних планів передбачено формування земельних ділянок з подальшим внесенням відомостей про них до Державного земельного кадастру.

У разі, коли рішенням про затвердження комплексного плану встановлена необхідність розроблення генерального плану населеного пункту, такий генеральний план разом із планом зонування територій, який розробляється у його складі, включаються до складу комплексного плану одночасно із затвердженням цього генерального плану.

Історико-архітектурні опорні плани історичних ареалів населених пунктів, включених до Списку історичних населених місць України включаються до складу комплексного плану із затвердженням генеральних планів цих населених пунктів. Межі історичних ареалів населених пунктів та зони охорони пам'яток культурної спадщини вносяться до Державного земельного кадастру.

Відомості про межі територій, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до **Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»** вносяться до Державного земельного кадастру.

Зазначена документація і стане законною підставою для резервування перспективних для розвитку ТГ територій.

#### 4.1.9. Немає догляду та утримання в належному стані меліоративних систем



##### Причини виникнення проблеми:

- ⚠ невідомо, які об'єкти знаходяться у підпорядкуванні яких підприємств;
- ⚠ немає встановлених смуг обслуговування каналів;
- ⚠ сільські ради не мають можливості обслуговувати об'єкти меліорації;
- ⚠ відсутній моніторинг стану об'єктів меліорації.



##### Основними нормативно-правовими актами у сфері меліорації є:

- Закон України «Про охорону земель»;
- Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»;
- Закон України «Про меліорацію земель».



Зупинимось на двох видах меліорації: гідротехнічній та агролісотехнічній, оскільки інші види меліорації виконуються суб'єктами ведення сільського господарства.

Слід зауважити, що гідротехнічні заходи зупиняють розвиток ерозії ґрунту на певній ділянці відразу після їхнього обладнання, агролісотехнічні – через 10-20 років після їхнього впровадження. Гідротехнічна меліорація являє собою систему меліоративних каналів та інженерних споруд на них, що дістались у спадок органам виконавчої влади та місцевого самоврядування після роздержавлення сільськогосподарських підприємств. Меліоративні канали поділяються на загальнодержавні, міжгосподарські та внутрішньогосподарські (господарство тут – колишні колективні і державні сільськогосподарські підприємства, так звані «колгоспи» і «радгоспи»). Державні та міжгосподарські меліоративні канали перебувають на балансі спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань водного господарства та меліорації земель та його територіальних підрозділів або створених ними підприємств.

Внутрішньогосподарські меліоративні системи передавались на баланс органам місцевого самоврядування. Через брак коштів та відсутність фахівців у органах місцевого самоврядування не всі внутрішньогосподарські меліоративні системи були прийняті на баланс і, таким чином, залишились безхазяйними. Врешті решт, це спричинило посилення процесів ущільнення ґрунтів, зростання кислотності й дефіциту балансу гумусу, тобто зменшення їхньої родючості. Звичайно, така земля стає менш привабливою для інвестора.

Смуги відведення для потреб експлуатації меліоративних каналів встановлюються по обидва боки відповідно до СН 474-75 «Нормы отвода земель для мелиоративных каналов» та СНиП 2.06.03-58 «Мелиоративные системы и сооружения». Ширина смуги відведення для потреб експлуатації меліоративних каналів враховує експлуатаційні дороги вздовж каналу, охоронну смугу для захисту укосів каналу від руйнування завширшки 1,0 м, територію, яка дозволить здійснювати агротехнічні і лісомеліоративні заходи (залуження, посадку водоохоронних лісосмуг), параметри каналу (ширину по дну, закладання укосів, будівельну глибину), тип каналу та становить:

- для магістральних каналів та провідних каналів 1-го порядку – 10,0 м;
- для провідних каналів 2-го та 3-го порядку – не менше 8,0 м;
- для провідних каналів 4-го та вищого порядку – не менше 5,0 м.

Проте може виникнути ситуація, коли вздовж меліоративних каналів фізично не можна виділити експлуатаційні смуги, оскільки ця земля вже надана у власність чи користування іншим особам.

### Шлях вирішення проблеми

- Створення схеми меліорації земель на території ТГ, на якій мають бути відображені державні, міжгосподарські та внутрішньогосподарські меліоративні канали та інженерні споруди, а також межі експлуатаційний смуг.



*Розпочинати вирішення проблеми слід після застосування інструментів 3.1 «Повноваження», 3.2 «Фінансове забезпечення», 3.3 «Організаційне забезпечення», 3.4 «Технічне забезпечення», 3.5 «Інформаційне забезпечення» (див. мал. 1)*









### Перелік заходів, необхідних для вирішення проблеми:

- 1) Виявити безхазяйні внутрішньогосподарські меліоративні канали на території громади і, якщо такі є, взяти на баланс відповідної сільської/селищної/міської ради. Для цього необхідно звернутись із запитом до обласного управління водних ресурсів щодо надання інформації про усю систему меліорації на території громади, графічних матеріалів, на яких зазначено місце розташування об'єктів, інформацію про об'єкти меліорації, що перебувають на балансі органу виконавчої влади.
- 2) Нанести на картографічну основу меліоративну систему з експлуатаційними смугами обслуговування та співставити отриману інформацію з даними Державного земельного кадастру

### Вибір оптимального варіанту рішення на основі витрат часу та коштів

На основі запропонованого алгоритму розрахунку витрат (див. п. 1.2) в залежності від конкретних умов наявності часу та коштів ухвалюється оптимальне рішення: виконати роботи зі створення схеми меліорації земель на території ТГ самостійно представниками ТГ чи замовити такі роботи суб'єкту господарювання (див. п. 1.1)



Для прикладу: витрати часу для площі в 300 кв. км та периметра 150 км складають:



-   збір інформації Ч (і) – 1,2 місяця;
-   обробка інформації та створення інформаційної бази Ч (б) – 0,7 місяця;
-  картографічні роботи Ч (к) – 0,5 місяця,
-    планування заходів, оформлення текстових і графічних даних Ч (з) – 1,5 місяця.

Громадські обговорення та схвалення схеми меліорації земель на території ТГ Робочою групою описані у Розділі 4.2.

Оприлюднення схеми меліорації земель на території ТГ описано у Розділі 4.4.

Реалізація заходів, передбачених схемою меліорації земель на території ТГ, забезпечується шляхом:

-  Вивчення питання наявності обласної програми розвитку меліорації земель. Для чого необхідно звернутись із запитом до обласної ради. Якщо така програма існує, розробити та затвердити на її основі місцеву програму розвитку меліорації земель. Якщо обласної програми не існує, то звернутись із ініціативою до обласної ради із пропозицією розглянути питання меліорації земель на обласному рівні, адже обслуговування меліоративних систем здійснюється спеціалізованими підприємствами.
-  Вирішення питання обслуговування системи меліорації. Необхідно оцінити витрати на обслуговування меліоративної системи і ухвалити рішення: обслуговувати ці об'єкти самостійно чи замовити відповідні послуги у інших суб'єктів. Якщо у громаді відсутні фахові спеціалісти, то консультацію можна отримати у спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань водного господарства та меліорації земель та його територіальних підрозділів або створених ними підприємств.

-  Оформлення права постійного користування земельними ділянками під внутрішньогосподарськими меліоративними системами, переданими на баланс органу місцевого самоврядування. Згідно із Земельним кодексом України, для цього необхідно виготовити проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами (код виду цільового призначення землі 10.04 відповідно Наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548)
-  Залучення інвестицій для обслуговування меліоративної системи від суб'єктів сільськогосподарського виробництва, які господарюють (або мають такий намір) на меліорованих землях, шляхом донесення до них інформації про позитивний вплив меліоративних заходів на продуктивність ведення сільського господарства.



#### **Вигоди:**

- + збереження системи меліорації;
- + збереження та поліпшення якісних характеристик ґрунтів;
- + підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення.

#### 4.1.10. Незаконне використання безхазяйних лісів



#### **Причини виникнення проблеми:**

-  відсутні в ТГ дані про кількісні та якісні показники земельних масивів, вкритих лісом;
-  не сформоване бачення перспективного використання таких земель.

Станом на 2015 р. площа лісів країн Європейського союзу складає 181 918 тис. га, що становить 43% від його суші<sup>1</sup>. Тоді як, за даними Державного агентства лісових ресурсів України,<sup>2</sup> лісистість України складає 15,9% від площі суші. Характерним є також нерівномірність розташування лісів: переважно у Закарпатській, Івано-Франківській, Рівненській, Житомирській, Волинській та Чернівецькій областях. Очевидна відмінність не на користь України, оскільки ліси виконують вкрай важливу екологічну, рекреаційну та меншою мірою господарську функцію. У 2019 р. було ухвалено **Закон України «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року»**, який підтверджує, що в Україні є дефіцит лісів, і охорона лісів є однією з першочергових екологічних проблем України.

<sup>1</sup> [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Forest\\_area\\_and\\_ownership\\_2010\\_and\\_2015.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Forest_area_and_ownership_2010_and_2015.png)

<sup>2</sup> [http://dklg.kmu.gov.ua/forest/control/uk/publish/article?art\\_id=62921](http://dklg.kmu.gov.ua/forest/control/uk/publish/article?art_id=62921)



За даними того ж Державного агентства лісових ресурсів України, 7% (або 0,8 млн га) від загальної площі лісів не надані у користування, тобто є безхазяйними. А відсутність господаря у такого цінного ресурсу, як ліс, може призвести до його зникнення.

Поєднання перелічених проблем з потребою громад у лісових ресурсах настановує на варіант вирішення проблеми шляхом оформлення безхазяйного лісу у комунальну власність громади, на території якої цей ліс розташований.



### **Основні нормативно-правові акти у сфері використання і охорони лісів:**

#### **Лісовий кодекс України**

- Порядок поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок (затверджений постановою КМУ від 16.05.2007 № 733)
- Правила поліпшення якісного складу лісів (затверджені постановою КМУ від 12.05.2007 № 721)
- Постанова КМУ від 23.07.2008 № 665 «Про затвердження такс для обчислення розміру шкоди, заподіяної лісу»
- Постанова КМУ від 01.06.1993 № 399 «Про розміри компенсації за добування (збирання) та шкоду, заподіяну видам тварин і рослин, занесеним до Червоної книги України»
- Постанова КМУ від 17.11.1997 № 1279 «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню»
- Постанова КМУ від 23.05.2007 № 761 «Про врегулювання питань щодо спеціального використання лісових ресурсів»
- Правила відтворення лісів (затверджені постановою КМУ від 01.03.2007 № 303)
- Санітарні правила в лісах України (затверджені постановою КМУ від 27.07.1995 № 555)



#### **Шлях вирішення проблеми**

- Створення схеми земель, зайнятих лісом, на якій будуть відображені землі державних, комунальних лісогосподарських підприємств та земель запасу, вкритих лісом.



*Розпочинати вирішення проблеми слід після застосування інструментів 3.1 «Повноваження», 3.2 «Фінансове забезпечення», 3.3 «Організаційне забезпечення», 3.4 «Технічне забезпечення», 3.5 «Інформаційне забезпечення» (див. мал. 1).*



### **Перелік заходів, необхідних для вирішення проблеми:**

- 1) Особливістю застосування інструменту 3.5 «Інформаційне забезпечення» для вирішення проблеми використання та збереження безхазяйних лісів є збір тільки наступної інформації:
  - державна статистична звітність з кількісного обліку земель;
  - матеріали лісовпорядкування території, користувачем якої є державні лісогосподарські підприємства;
  - дані Державного земельного кадастру;
  - копії державних актів, що посвідчують право на земельні ділянки для ведення лісогосподарської діяльності;
  - документація із землеустрою, на підставі якої на початку 1990-х рр. були встановлені межі сільських/селищних рад;
  - матеріали інвентаризації земель в межах адміністративно-територіальних одиниць або їхніх частин;
  - супутникові знімки території;
  - державна статистична звітність з кількісного обліку земель ;
  - ортофотоплани, виконані відповідно до Угоди про позику (Проект «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру») між Україною та Міжнародним банком реконструкції або інші ортофотоплани чи топографічні карти (плани).
- 2) За допомогою інструменту 3.4 «Технічне забезпечення» нанести на картографічну основу всі лісові ділянки.
- 3) Проаналізувавши інформацію про розподіл лісів між користувачами, виявити безхазяйні ділянки лісу.
- 4) Звернутись до обласної державної адміністрації із клопотанням надати дозвіл на розробку проекту відведення земель у комунальну власність для ведення лісового господарства та пов'язаних з ним послуг (якщо такі земельні ділянки розташовані за межами населеного пункту).
- 5) Розробити проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок вкритих лісом у комунальну власність та провести його затвердження.
- 6) Зареєструвати право комунальної власності на земельні ділянки.

### **Вибір оптимального варіанту рішення на основі витрат часу та коштів**

На основі запропонованого алгоритму розрахунку витрат (див. п. 1.2) в залежності від конкретних умов наявності часу та коштів ухвалюється оптимальне рішення: виконати роботи зі створення схеми земель, зайнятих лісом, самостійно представниками ТГ чи замовити такі роботи суб'єкту господарювання (див. п. 1.1)

Для прикладу: витрати часу для площі в 300 кв. км та периметра 150 км складають:

- 🕒🕒🕒🕒 збір інформації Ч (і) – 2 місяця;
- 🕒🕒 обробка інформації та створення інформаційної бази Ч (б) – 0,7 місяця;
- 🕒🕒 картографічні роботи Ч (к) – 0,8 місяця,
- 🕒🕒🕒 планування заходів, оформлення текстових і графічних даних Ч (з) – 1,5 місяця.

Громадські обговорення та схвалення схеми земель, зайнятих лісом Робочою групою описані у Розділі 4.2.

Оприлюднення схеми земель, зайнятих лісом, описано у Розділі 4.4.

Реалізація заходів, передбачених схемою земель, зайнятих лісом, забезпечується шляхом:

- ⚙️ Реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки.
- ⚙️ Прийняття рішення щодо подальшого використання земельних ділянок. Можливі наступні варіанти:
  - створити власне комунальне лісогосподарського підприємство, що дозволить зараховувати частину прибутку від його діяльності до бюджету громади та забезпечити громаду деревиною;
  - передати в оренду земельні ділянки через земельні торги для ведення лісового господарства іншим суб'єктам і таким чином поповнити бюджет громади шляхом отримання орендної плати.



#### Вигоди:

- + збереження лісів і покращення екології;
- + збільшення надходжень до бюджету;
- + часткове вирішення питання зайнятості населення в результаті розвитку лісового господарства;
- + отримання додаткових ресурсів для розвитку виробництва.

## 4.2. Громадські обговорення та схвалення документації Робочою групою

У демократичному суспільстві забезпечення доступу громадськості до інформації про земельні ресурси на території громади, обов'язковість оприлюднення планів управління земельними ресурсами та врахування громадських і приватних інтересів у цих планах є нормою.

Громадські обговорення є формою залучення громадян до участі в управлінні справами ТГ, а тому мають розглядатися як реалізація демократії на місцях. Взаємодія органів влади з громадськістю є дієвим механізмом контролю, популяризації та спрощення системи управління, що сприяє прозорості гілок влади. Та частина населення, яка бере активну участь у громадських обговореннях, може впливати на прийняття суспільно значимих рішень та мати уявлення про перспективи розвитку своєї ТГ.

З метою оповіщення громадян ТГ про громадські слухання та забезпечення їхньої участі в обговоренні, на території кожної сільської ради, що входить до складу ТГ, мають бути розміщені оголошення про дату та час проведення громадських обговорень, а також інформація про те, що всі охочі можуть ознайомитись на сайті ТГ з картографічним матеріалом і переліком запропонованих заходів перспективного використання земель та організації території громади ТГ. Всі матеріали мають бути розміщені на сайті громади за два тижні до проведення громадських обговорень, також в сільській раді слід розмістити друковані варіанти схем у разі застосування комплексного підходу у вирішенні проблем ТГ (детально у п.5.1):



схема сучасного використання  
земель ТГ



схема запланованих заходів щодо  
раціонального використання та  
охорони земель



схема перспективного використання  
земель та організації території ТГ



схема обмежень у використанні  
земель ТГ

У разі застосування спрощеного підходу публікації підлягає цільова схема, отримана в результаті вирішення конкретного питання.

Всі свої пропозиції в письмовій формі мешканці надають землевпоряднику ТГ для подальшого публічного розгляду та ухвалення відповідних рішень про внесення змін. На громадських обговореннях можуть бути присутніми всі небайдужі мешканці ТГ.

Зазначимо, що громадськість досить активно бере участь у такого роду обговореннях. Це пов'язано з можливістю отримати достовірну інформацію про землі в межах громади, а також можливістю реалізувати свої права з участі в ухваленні рішень щодо управління земельними ресурсами. Значний інтерес серед підприємців громади викликала схема перспективного використання земель та організації території ТГ як

перспектива розширення їхнього власного бізнесу та можливості спробувати себе в інших сферах виробничої діяльності.

Результатом громадських обговорень є узгоджена з громадськістю перспектива раціонального використання земель на території ТГ з урахуванням інтересів та потреб громади в забезпеченні вирішення соціально-економічних, рекреаційних, сільбищних та виробничих проблем.

Отримані схеми затверджуються Робочою групою (склад надається в інструменті 3.3. Організаційне забезпечення), про що зазначається у відповідному протоколі засідання. Після підписання протоколу засідання Робочої групи кожному члену надається електронний вигляд схеми для ознайомлення та врахування при прийнятті рішень відповідного органу управління.

З набуттям чинності **Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»** громадське обговорення комплексного плану має відбуватись відповідно до вимог **законів України «Про регулювання містобудівної діяльності»** (із змінами) та **«Про стратегічну екологічну оцінку»**. Участь громадськості в процесі планування починається одразу після прийняття та оприлюднення органом місцевого самоврядування рішення про розроблення цієї документації з прогнозованими правовими, економічними наслідками та наслідками для довкілля, у тому числі для здоров'я населення. Оприлюдненню підлягає також заява про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки. Оприлюднення здійснюється у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, та на офіційному вебсайті органу місцевого самоврядування. З цього моменту мешканці громади мають право подавати свої пропозиції щодо майбутнього розвитку території у формі та у строк, визначені органом місцевого самоврядування (як правило, не менше 30 днів). Ці пропозиції можуть надаватись як в письмовому вигляді, так і під час зустрічей Робочої групи з місцевими мешканцями та представниками місцевого бізнесу. По завершенні зазначеного строку Робоча група розглядає пропозиції громадськості та з їхнім урахуванням формує вимоги до завдання на розроблення комплексного плану просторового розвитку території громади. На підставі цих пропозицій громадськості за рішенням органу місцевого самоврядування може розроблятися та затверджуватись концепція інтегрованого розвитку території громади як документ стратегічного планування.

У процесі розробки комплексного плану Робоча група організовує обговорення варіантів проєктних рішень з місцевими мешканцями та обирає один з них.

Розроблений проєкт комплексного плану (включно зі звітом про стратегічну екологічну оцінку у формі розділу пояснювальної записки «Охорона навколишнього природного середовища») також підлягає:

- оприлюдненню (у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації та на офіційному вебсайті органу місцевого самоврядування);
- громадському обговоренню шляхом надання пропозицій і зауважень;

- громадським слуханням, узгодженню суперечливих питань між громадськістю та розробником документації через Робочу групу;
- оприлюдненню результатів розгляду пропозицій громадськості (у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації та на офіційному вебсайті органу місцевого самоврядування).

Затвердження документації без проведення процедури розгляду пропозицій громадськості забороняється, а матеріали щодо розгляду таких пропозицій є невід'ємною складовою частиною зазначеної документації.

### 4.3. Результати

Незалежно від застосування комплексного чи спрощеного підходу (див. Розділ 5) у вирішенні проблем ТГ, в результаті громада має отримати:

- Схему запланованих заходів щодо раціонального використання та охорони земель
- Схему перспективного використання земель та організації території ТГ
- Перелік заходів з перспективного використання земель

*Схема запланованих заходів щодо раціонального використання та охорони земель.* Основне завдання, яке слід ставити при розробці даної схеми – це збереження та відновлення якості ґрунтів. В результаті аналізу схеми сучасного використання земель виявляються процеси (заболочення, ерозії, заліснення, деградації, забруднення), які мають негативний вплив на якість сільськогосподарських угідь. Виявлені природні та антропогенні процеси втрати родючості ґрунтів мають бути вирішені за допомогою заходів, передбачених даною схемою, на якій відображаються:

*земельні масиви, що підлягають рекультивації*

*осушувальні/зрошувані землі та проблеми меліорації.* Стан меліоративної системи, цілісність каналів, визначення підприємств, у підпорядкуванні яких знаходяться системи, хто відповідає за їхнє обслуговування

*лісосмуги, які фактично виконують функцію лісомеліорації на території.* Всі землі під лісосмугами на території сучасних ТГ на сьогодні не мають жодного юридичного статусу, тому заходи з догляду, охорони та захисту, за поодинокими винятками, не реалізуються

*Схема перспективного використання земель та організації території ТГ і перелік заходів з перспективного використання земель.* Дана схема розробляється з метою виділення перспективних напрямків розвитку громади та раціонального використання земельних ресурсів. Завдяки графічному представленню інформації про всю територію громади

з нанесенням пайових сільськогосподарських угідь, земель лісового фонду, водних об'єктів, боліт, чагарників тощо, є можливість виокремити землі запасу, що не надані у власність або в користування і можуть бути використані для задоволення потреб громади. Всі заходи, які представляються на цій схемі слід класифікувати на три групи:

- 1) *Заплановані землепорядні заходи, до яких належать визначення земель запасу державної власності для передачі в комунальну власність, земельних масивів для ведення ОСГ, земельних масивів, що підлягають приватизації, в межах існуючих кварталів житлової забудови, господарських шляхів для передачі в комунальну власність, лісосмуг для передачі в комунальну власність, земель лісового фонду для передачі в комунальну власність.*
- 2) *Заходи соціального характеру, на які будуть виділятися кошти з місцевого бюджету або залучатись грантові інвестиції: від вирішення питання збору та сортування сміття в ТГ до побудови стадіонів, модернізації лікарень, шкіл, дитячих садків тощо.*
- 3) *Заходи комерційної діяльності, на які потрібно залучати кошти інвесторів – від об'єктів рекреації до виробничих підприємств та спільної кооперації.*

Саме ця схема дає можливість усвідомити напрямки розвитку ТГ, закріпити земельні ділянки, передбачені для перспективного розвитку території, та розпочинати пошук інвесторів.

З набуттям чинності **Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»** перевага надаватиметься комплексному підходу, в результаті застосування якого громада отримує комплексний план просторового розвитку території громади. Проектні рішення комплексного плану будуть складатись із базових та тематичних геопросторових даних щодо:

- розподілу земель за категоріями та угіддями;
- меж та правових режимів всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі меж та правових режимів територій і об'єктів природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду, прибережних захисних смуг, водоохоронних зон, пляжних зон, інших охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель);
- меж та правових режимів використання історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України;
- розрахунку потреб у будівництві об'єктів житлової нерухомості, у тому числі соціального житла, об'єктів громадського обслуговування, комунальної та інженерно-транспортної інфраструктури з урахуванням вимог законодавчих актів та інших нормативних документів, а також положень концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади;
- перспективної функціонально-планувальної структури території громади;



- земель (територій) загального користування;
- заходів із інженерної підготовки та захисту територій;
- параметрів демографічного, економічного, екологічного, соціального і територіального розвитку громади та населених пунктів у її складі;
- формування мережі закладів освіти та охорони здоров'я з дотриманням нормативних відстаней;
- створення центрів обслуговування, інженерно-транспортної інфраструктури та дорожньої мережі;
- ландшафтного планування;
- звіту про стратегічну екологічну оцінку (розділ «Охорона навколишнього природного середовища»);
- заходів з охорони навколишнього природного середовища (земель, вод, лісів та інших природних ресурсів), формування екомережі, в тому числі визначення територій для заповідання, заліснення, ренатуралізації та відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем, виконання затверджених Кабінетом Міністрів України планів управління річковими басейнами;
- заходів щодо збереження та охорони нерухомих пам'яток культурної спадщини, захисту традиційного середовища;
- обмежень у використанні земель у сфері забудови (гранично допустимої висотності будинків, будівель та споруд, максимально допустимої щільності населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону), мінімально допустимих відстаней від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд);
- меж територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;
- режиму використання територій;
- територій, на яких передбачено здійснення заходів перспективного (довгострокового) та першочергового (короткострокового і середньострокового) будівництва та благоустрою;
- земельних ділянок для передачі у комунальну власність;
- земель (територій) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності;
- земель (територій) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах;
- земель (територій) для продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів.

Таким чином, після затвердження комплексний план стане основою для ухвалення управлінських рішень, формування програм соціально-економічного розвитку та місцевого бюджету, пошуку інвесторів.



#### 4.4. Оприлюднення схем та заходів перспективного використання земель

Оприлюднення здійснюється шляхом розміщення інформації на сайті ТГ, ознайомлення з паперовими варіантами схем, які розміщуються в приміщенні органу місцевого самоврядування. Оприлюднення здійснюється з метою популяризації отриманої інформації та залучення громадськості до процесу планування та раціонального використання земель ТГ, а також для забезпечення прозорості розпорядження землями громади.

З набуттям чинності **Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»** матеріали затвердженого комплексного плану не можуть бути обмеженими в доступі, за винятком інформації, що становить державну таємницю, та інформації, яка, відповідно до законодавства, належить до інформації з обмеженим доступом.

Загальна доступність матеріалів комплексного плану забезпечується відповідно до вимог **Закону України «Про доступ до публічної інформації»** шляхом їхнього надання за запитом на інформацію, оприлюднення, у тому числі у формі відкритих даних, на єдиному державному вебпорталі відкритих даних, вебсайтах центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, та органу місцевого самоврядування, внесенням відповідних даних до Державного земельного та містобудівного кадастрів.

У випадку наявності в комплексному плані інформації, яка відповідно до законодавства становить державну таємницю або належить до інформації з обмеженим доступом, користування такою інформацією здійснюється у визначеному законодавством порядку.

#### 4.5. Реалізація заходів, передбачених документацією

Для досягнення позитивних результатів громаді потрібно реалізувати заходи, що передбачені документацією. Для цього необхідно:



**Розроблення детального плану дій та визначення джерел фінансування.** План визначає всі необхідні для реалізації заходів повноваження та ресурси. Він має включати всі етапи реалізації, від виготовлення проєктів відведення до створення комунальних підприємств, із об'єктивним обґрунтуванням термінів досягнення результату. На даному етапі слід визначитись з джерелами фінансування – це можуть бути установи, описані в Розділі 3.2., а також кошти приватних інвесторів.



**Пошук виконавців.** Пошук виконавців здійснюється шляхом конкурсного відбору. За умови бюджетного фінансування вибір виконавця здійснюється шляхом проведення торгів на платформі: <https://prozorro.gov.ua/>. У разі залучення грантових коштів умови відбору регулюються організацією, яка надає грант або допомогу.



**Розподіл повноважень.** Керівництво ТГ на стадії визначення заходів з досягнення конкретного результату має визначити компетентну в даному питанні посадову особу, уповноважену здійснювати зв'язок з виконавцем, моніторинг стану виконання та приймання результатів роботи.



**Встановлення термінів виконання.** Строк виконання роботи, як правило, встановлюється за погодженням сторін у договорі і полягає у визначенні терміну початку та закінчення робіт. Проміжок між цими термінами і є строком виконання робіт. На практиці у підрядних роботах встановлюються проміжні строки виконання окремих етапів робіт. Вони не є обов'язковими, але дозволяють більш чітко організувати хід, якість робіт, умови надання послуг чи виконання робіт, а також контролювати та поетапно приймати їх. Проміжні строки здебільшого використовують при виконанні довгострокових робіт або там, де їхнє застосування обумовлюється специфікою договору. Невід'ємною частиною договору підряду є календарний графік виконання робіт, в якому визначають дати початку та закінчення всіх видів (етапів, комплексів) робіт, передбачених договором.



**Визначення результатів та критеріїв виконання.** Керівництво ТГ має чітко визначитись з результатами та критеріями виконання: якщо це проєктні роботи, передбачені чинним законодавством, то вони мають бути відповідним чином погоджені та затверджені, якщо це інженерні роботи, то має бути конкретний результат: очищені меліоративні канали, розроблена схема санітарного очищення території, побудований, згідно з проєктом, полігон ТПВ, налагоджене сортування та вивіз сміття тощо. Всі результати та критерії виконання мають бути відображені в технічному завданні до договору підряду.



**Контроль виконання реалізованих заходів** має здійснюватися трьома шляхами: силами ТГ, якщо в громаді наявні відповідні фахівці; із залученням сторонніх експертів, при виконанні висококваліфікованих робіт, коли фахівці ТГ не в змозі здійснити контроль та прийняти результати виконання; громадський контроль як чинник прозорих відносин між підрядною організацією та керівництвом ТГ.



**Моніторинг впливу реалізованих заходів на досягнення основних цілей ТГ.** Постійний моніторинг стану реалізації заходів, що передбачені документацією, дає можливість оцінити ступінь досягнення цілей ТГ та внести відповідні коригування в план дій. Відстежуванням змін, що відбуваються у використанні земельних ресурсів (від зміни власника земельної ділянки до створення нових режимоутворюючих об'єктів), займається землепорядник, який вносить зміни в схеми (описані в Розділі 5). За умови постійного оновлення та підтримки інформаційної бази в актуальному стані швидкість ухвалення та обґрунтованість рішень щодо управління земельними ресурсами значно зростають. Обов'язковою є публікація оновлених схем на сайті ТГ, а у разі змін у схемі перспективного використання земель ТГ – проведення громадських обговорень з подальшим оприлюдненням нових заходів.

З набуттям чинності **Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»** реалізація проєктних рішень комплексного плану має відбуватись наступним чином:

- для об'єктів, будівництво яких передбачене безпосередньо у комплексному плані (шляхом розроблення планувальних рішень детальних планів територій, визначення обмежень у використанні земель у сфері забудови та внесення цих даних до Державного земельного кадастру), можна одразу починати проєктування зазначених об'єктів;
- у випадках, коли комплексним планом визначена необхідність розроблення генерального плану населеного пункту або/та детального плану території, проєктування конкретного об'єкту можна буде розпочати після затвердження цієї документації.

В обох випадках зазначені заходи мають бути відображені в програмах соціально-економічного розвитку та місцевих бюджетах, у відповідних проєктах, що подаються громадою для фінансування за рахунок Державного фонду регіонального розвитку, субвенцій на розвиток інфраструктури громади та соціально-економічний розвиток, міжнародної технічної допомоги. Такий же порядок реалізації стосується передбачених комплексним планом заходів з охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища.

## 4.6. Вигоди: громада, мешканці ТГ, бізнес

Безпосередні вигоди мешканців громади: вибір місця розташування земельних ділянок, можливість отримати інформацію на місці, без необхідності звертатися в район, можливість здійснювати громадський контроль за раціональним використанням та охороною ґрунтів на території ТГ.

В результаті вирішення питань, зазначених в Інструментарії, громада отримує: сформовану межу ТГ, дані про ресурси ТГ, їхній склад та кількісні показники, нанесені обмеження у використанні земель, виявлені шляхи наповнення місцевого бюджету, виявлене майно, яке ніким не використовується, визначену перспективу використання земель ТГ. Місцева влада отримує інструмент для планування використання земель на території ТГ та організації раціонального використання та охорони земель різного цільового призначення на території ТГ.

Органи місцевого самоврядування отримують можливість виступати захисником інтересів громадян в реалізації своїх прав перед державними установами.

Для інвестора наявність зібраної інформації дозволить: вибирати місця розташування земельних ділянок для ведення бізнесу, отримати інформацію про комунікації, їхнє місце розташування, отримати інформацію для аналітичних розрахунків та створення бізнес-проєктів.

З набуттям чинності **Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»** впровадження комплексного плану забезпечить наступні переваги:

- для громади

- ✓ створення раціональної територіальної організації землекористування;
- ✓ врівноваження потреби в соціально-економічному розвитку з потребою охорони навколишнього природного середовища

- для мешканців

- ✓ відчуття стабільності та посилення відповідальності за своє майбутнє;
- ✓ підвищення поінформованості;
- ✓ можливість контролювати владу;
- ✓ можливість оцінити перспективну вартість своєї нерухомості завдяки реалізації проєктних рішень

- для бізнесу

- ✓ актуальна та достовірна інформація про ресурси громади;
- ✓ прозорість правил використання території;
- ✓ законність та легкість отримання адміністративних дозволів на здійснення інвестицій.

## Розділ 5. Приклади застосування Інструментарію

Вирішення топ-10 проблем, описаних в Розділі 4, можна забезпечити, застосовуючи такі підходи:

комплексний підхід

спрощений підхід

### 5.1. Комплексний підхід

**Комплексний підхід** – це вирішення двох і більше проблем, описаних в Розділі 2, одночасно, з використанням описаних у Розділі 4 методів та досягненням конкретних результатів через застосування інструментів, зазначених в Розділі 3. Даний підхід зручний тим, що одночасно отримуються всі необхідні дані для вирішення декількох проблем, виконується їхній аналіз, пропонується комплексне рішення та отримуються загальні вигоди. Застосування комплексного підходу було апробовано в Кіптівській ТГ при вирішенні наступних проблем:



Як підвищити рівень безпеки життя населення?



Як збільшити надходження до бюджету ТГ?



Який стан сучасного використання земель (які землі орендуються? Які не надані у власність чи користування? Які не придатні для використання? Які площі земель за категоріями в ТГ?)



Які перспективи розвитку ТГ? Який вектор розвитку обрати (сільське господарство, промисловість, лісове господарство, переробка продукції, видобуток корисних копалин)?



Як залучити громадськість до визначення перспектив розвитку?



Як задовольнити соціально-культурні потреби населення?



Як створити прозорі відносини у сфері землевпорядкування для приваблення інвестора?

Для порівняння наведемо статистику, отриману в результаті застосування комплексного підходу (статистичні показники наведені для території Кіптівської ТГ з площею 295,7 кв.км, кількістю населення близько 3800 осіб, що мешкає у 12 населених пунктах, розташованих на території 6 сільських рад, що об'єдналися в ТГ):

**Визначені земельні масиви, що перебувають у запасі, придатні для ведення сільського господарства площею 1506,23 га**

з них 191,51 га – ріллі, 5,12 га – перелогів, 853,96 га – сіножатей, 444,7 га – пасовищ, 1,74 га – багаторічних насаджень

**Визначено площі та місця розташування заболочених земель**

загальна площа заболочених земель складає 1113,08 га

**Визначено землі водного, природо-заповідного, лісгосподарського призначення**

водний фонд – 327,33 га, природо-заповідний фонд – 376,0 га, лісовий фонд – 7286,14 га

**Нанесені межі режимоутворювальних об'єктів**

> 40 режимоутворювальних об'єктів на території Кіптівської ТГ

**Визначено обмеження у використанні**

3478,30 га землі потрапляють під дію обмежень

**Визначені об'єкти державної власності на території ТГ**

загальна площа складає 8528,65 га, з них на 162,24 га не оформлені права користування землею

**Визначено площі земельних масивів у межах існуючої забудови, які підлягають приватизації**

площа не приватизованих територій в межах населених пунктів складає 737,59 га

**Визначені не витребувані земельні паї, які запропоновано передати в комунальну власність (загальна площа 1212,13 га)**

загальна площа не витребуваних земельних паїв – 1212,13 га

**Визначені земельні ділянки, вкриті лісовою рослинністю, які не надані в користування жодному лісгосподарському підприємству**

загальна площа – 230,35 га, з них лісосмуги складають 73,94 га

**Запроєктовані земельні масиви для задоволення прав громадян на отримання земельних ділянок**

загальна площа 702,09 га

**Запроєктовані земельні масиви для перспективного використання в сфері бізнесу та приваблення інвестора**

площа складає близько 300 га

**Запроєктовані земельні масиви для задоволення соціально-культурних потреб населення**

побудова двох стадіонів площею 3,28 га, ринку площею 0,58 га, полігону ТПВ площею 4,1 га

В результаті застосування комплексного підходу до вирішення проблем Кіптівської ТГ отримали:

1. Створення схеми сучасного використання земель (з відображенням всіх зазначених в п. 3.5.4 земель з визначенням розподілу земель за категоріями, чому передувало створення інформаційної бази даних, описаної в п. 3.5.3).
2. Створення схеми обмежень у використанні земель ТГ (з відображенням меж режимоутворюючих об'єктів, побудовою буферних зон згідно з нормативними значеннями обмежень та аналізом земель, що потрапляють в зону дії обмеження).
3. Створення схеми запланованих заходів щодо раціонального використання та охорони земель (з відображенням та описом заходів для збереження потенціалу ґрунтів).
4. Схеми перспективного використання земель та організації території ТГ (з відображенням заходів з перспективного використання земель, аналізом перспектив розвитку ТГ, вибором вектору розвитку території, визначенням потенційно привабливих територій для інвесторів та ведення бізнесу).

Вартісні показники при застосуванні комплексного підходу для Кіптівської ТГ з орієнтовною площею 300 кв. км, кількістю населення близько 3800 осіб, що мешкає у 12 населених пунктах, розташованих на території 6 сільських рад, що об'єдналися в ТГ, складають близько 900 тис. грн станом на 2017 р.

### Кіптівська ТГ

Площа:

**295,7 км<sup>2</sup>**

Кількість населення:

**~ 3800 осіб**

Населених пунктів:

**12**

Сільських рад, що об'єдналися:

**6**

## 5.2. Спрощений підхід

Спрощений підхід – вирішення кожної проблеми окремо. Застосовується в разі неможливості фінансування комплексного підходу або у разі необхідності вирішення лише однієї конкретної проблеми.

Застосовуючи спрощений підхід, можна вирішити будь-яку проблему, що описана в Розділі 2, з використанням інструментів, описаних в Розділі 3, за алгоритмом, наведеним у Розділі 4. При вирішенні кожного питання окремо шляхом вирішення буде створення загальних схем, як описано у п. 3.5.4 та п. 5.2, а цільові будуть орієнтуватись на вирішення кожної проблеми, описаної в Розділі 4.

Цільові схеми, як і загальні, містять графічну частину (відображення об'єктів землеустрою) та пояснювальну записку (опис проблематики, перелік запланованих заходів, характеристика об'єкту землеустрою (каталог координат меж, площа, експлікація в розрізі угідь тощо), терміни досягнення, очікувані результати).



Результати, отримані при застосуванні спрощеного підходу, підлягають обов'язковому затвердженню Робочою групою, оприлюдненню та громадським обговоренням (процедури описані в Розділах 4.2 і 4.4). Лише після оприлюднення та проведення громадських обговорень можна говорити про створення прозорого середовища в галузі землевпорядкування та залучення громадськості до процесів планування та ухвалення рішень.

Вартісні показники застосування спрощеного підходу розраховуються за формулами, наведеними в Розділі 1, проте зазначимо, що використовувати спрощений підхід при вирішенні двох і більше проблем є не доцільним, адже він передбачає окремий збір інформації щодо кожної проблеми і окремі результати. З досвіду виконання пілотного проекту відзначимо, що 30-40% фінансових ресурсів та часу вимагає збір інформації, її аналіз та створення інформаційної бази. Інформація має бути актуальною на час виконання робіт, тому при виборі підходу вирішення проблем слід враховувати пріоритетність вирішення проблем ТГ, наявність фінансових ресурсів та запланований час на вирішення проблеми.

## ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ

**Алгоритм** – послідовність дій, спрямованих на розв’язання поставленої задачі.

**Водний об’єкт** – природний або створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води (море, лиман, річка, струмок, озеро, водосховище, ставок, канал, а також водоносний горизонт).

**Водний фонд** – сукупність водних об’єктів.

**Географічні координати** – числа або величини, які визначають положення певної точки на місцевості відносно прийнятої системи координат.

**Геоінформаційні системи (ГІС)** – інструменти для обробки просторової інформації (графічної та семантичної), прив’язаної до деякої частини земної поверхні (території), які використовуються для управління нею.

**Геокодування** – призначення об’єкту карти певного універсального географічного ідентифікатора (наприклад, географічних координат).

**Заходи із землеустрою** – передбачені документацією із землеустрою роботи щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об’єкта землеустрою з урахуванням їхнього цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів.

**Землі лісогосподарського призначення** – землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

**Земельні відносини** – суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

**Земельні угіддя** – землі, які систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей і відрізняються за природно-історичними ознаками.

**Землекористування** – використання земель, що визначається тривалим користуванням земельною ділянкою без зміни її цільового призначення, погіршення її якісних характеристик та забезпечує оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій.

**Землеустрій** – сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб’єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

**Землі історико-культурного призначення** – землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їхні комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.

**Землі оздоровчого призначення** – землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

**Землі рекреаційного призначення** – землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

**Земля** – територіальний базис, природний ресурс і основний засіб виробництва у сільському та лісовому господарстві.

**Інвестор** – фізична або юридична особа України, іноземних держав, яка ухвалює рішення про вкладення власних, запозичених або залучених коштів в об'єкти будівництва та забезпечує фінансування їхнього спорудження.

**Інженерно-інфраструктурний об'єкт** – об'єкт, що є складовою частиною інженерно-транспортної інфраструктури.

**Інженерно-транспортна інфраструктура** – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій (наприклад, системи трубопроводів та об'єктів їхнього обслуговування для водопостачання та водовідведення, тепло-, електро-, газопостачання, зовнішнього освітлення, телекомунікації, диспетчеризації, залізничні та автомобільні шляхи тощо).

**Ландшафтно-рекреаційна територія** – приміські ліси, лісопарки, лісозахисні смуги, водоймища, зони відпочинку та курортні зони, землі сільськогосподарського використання та інші, які разом з парками, садами, скверами, бульварами сельбищної території формують систему озеленення та оздоровчих зон.

**Ліс** – тип природних комплексів (екосистема), у якому поєднуються переважно деревна та чагарникова рослинність з відповідними ґрунтами, трав'яною рослинністю, тваринним світом, мікроорганізмами та іншими природними компонентами, що взаємопов'язані у своєму розвитку, впливають один на одного і на навколишнє природне середовище.

**Лісові ресурси** – деревні, технічні, лікарські та інші продукти лісу, що використовуються для задоволення потреб населення і виробництва та відтворюються у процесі формування лісових природних комплексів.

**Лісомеліорації** – сукупність лісгосподарських заходів, спрямованих на поліпшення біокліматичного та господарського потенціалу територій за допомогою захисного впливу створених лісових насаджень різного цільового призначення.

**Межі ТГ** – межі, визначені за зовнішніми межами юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися.

**Меліоративна система** – технологічно цілісна інженерна інфраструктура, що об'єднує такі окремі об'єкти, як меліоративна мережа каналів, трубопроводів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зволожувальних, колекторно-дренажних) з гідротехнічними спорудами і насосними станціями, захисні дамби, спостережна мережа, дороги і споруди на них, взаємодію яких забезпечує управління водним, тепловим, повітряним і поживним режимом ґрунтів на меліорованих землях.

**Меліоративні заходи** – роботи, спрямовані на поліпшення хімічних і фізичних властивостей ґрунтів, обводнення пасовищ, створення захисних лісових насаджень, проведення культуртехнічних робіт, поліпшення земель з несприятливим водним режимом та інженерно-геологічними умовами, проектування, будівництво (реконструкцію) і експлуатацію меліоративних систем, включаючи наукове, організаційне та виробничо-технічне забезпечення цих робіт.

**Меліорація земель** – комплекс гідротехнічних, культуртехнічних, хімічних, агротехнічних, агролісотехнічних, інших меліоративних заходів, що здійснюються з метою регулювання водного, теплового, повітряного і поживного режиму ґрунтів, збереження і підвищення їхньої родючості та формування екологічно збалансованої раціональної структури угідь.

**Моніторинг земель** – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їхньої оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

**Ортофотокарта (ортофотоплан)** – просторово зорієнтоване та змасштабоване фотографічне зображення місцевості, у якого усунуто спотворення відображення об'єктів через вплив рельєфу та інших факторів.

**Особисте селянське господарство** – це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

**Природно-заповідний фонд** – ділянки суші і водного простору, природні комплекси та об'єкти яких мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонового моніторингу навколишнього природного середовища.

**Проект землеустрою** – сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проектом.

**Режимоутворюючий об'єкт** – об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт), під яким та/або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель..

**Рекреаційна діяльність** – діяльність, спрямована на відновлення розумових, духовних і фізичних сил людини шляхом загальнооздоровчого і культурно-пізнавального відпочинку, туризму, санаторно-курортного лікування, аматорського та спортивного рибальства, полювання тощо.

**Рекультивация земель** – комплекс організаційних, технічних, біотехнологічних та правових заходів, здійснюваних з метою відновлення ґрунтового покриття, поліпшення стану та продуктивності порушених земель).

**Санітарно-захисні зони** – території з обмеженим режимом використання, де забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей, що встановлюються навколо шкідливих об'єктів з метою захисту населення та територій від їх впливу.

**Суб'єкт господарювання** – учасники господарських відносин, які здійснюють господарську діяльність, реалізуючи господарську компетенцію (сукупність господарських прав та обов'язків), мають відокремлене майно і несуть відповідальність за своїми зобов'язаннями в межах цього майна, крім випадків, передбачених законодавством.

**Сформована земельна ділянка** – земельна ділянка, визначена як об'єкт цивільних прав, зі встановленими межами, площею, просторовим розташуванням, правовим статусом.

**Територіальна громада** – мешканці, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання мешканців кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр.

**Юрисдикція** – межі поширення та зміст компетенції органу влади, що передбачені законом.

## АЛФАВІТНИЙ ПОКАЖЧИК

### Б

Баланс території, 38

Безоплатна передача земель, 41

### В

Вигоди, 23, 58

Виконавець, 9

Витрати, 11

Вихідні дані, 18

### Г

Громадські обговорення, 69

### З

Забруднення, 48

### І

Інвестор, 57

Інформаційна база, 21

Інформаційне забезпечення, 18, 28, 29, 33, 35, 39

### К

Керівництво, 8

Комплексний підхід, 57

### Л

Ліс безхазяйний, 50

Лісосмуги, 41

### М

Межа ТГ, 24

Меліоративна система, 47

## О

Оприлюднення, 23, 56

Організаційне забезпечення, 16

## П

Перспективні території, 45

Планування діяльності, 34

Плата за землю, 30

Повноваження, 14

Приклади, 57

Проблеми, 13

Програмне забезпечення, 17

## Р

Реалізація заходів, 56

Результати, 55

Робоча група, 17, 24

Розпорядження землями, 27

## С

Спрощений підхід, 59

Схема обмежень у використанні земель, 22

Схема сучасного використання, 22

Схеми, 22

## Т

Технічно-програмні засоби, 17

## Ф

Фінансове забезпечення, 14





